Der Wohnungsmangel und seine Bekämpfung unter besonderer Berücksichtigung der Hauszinssteuer

Inaugural-Dissertation

zur Erlangung der staatswissenschaftlichen Doktorwürde
genehmigt von der Philosophischen Fakultät der
Friedrich Wilhelms-Universität zu Berlin

von

Harald Wülffing

aus

Berlin-Zehlendorf

Tag der Promotion: 22. 2. 1932
Tag der mündlichen Prüfung: 7. 12. 1929

Spezialdruckerei für Dissertationen Dr. Hermann Eschenhagen KG., Ohlau i. Schl.

174

Referenten: Geh. Rat Prof. Dr. H. Herkner

Prof. Dr. L. Bernhard

R. UNIV.
BIBLIOTHEEK
LEIDEN

Inhaltsverzeichnis.

	Seite
I. Kapitel. Wohnungsmangel.	5
§ 1. Entstehung des Wohnungsmangels.	5
§ 2. Tatsächlicher Fehlbedarf auf Grund der Reichswohnungszählung vom 16. Mai 1927.	7
§ 3. Schätzung des zukünftigen Haushaltungszuganges.	12
§ 4. Wohnungsneubaubedarf.	17
A. nach der Zahl.	17
B. nach der Größe.	18
II. Kapitel. Durch den Wohnungsmangel hervorgerufene Maßnahmen.	21
§ 5. Maßnahmen zur Beseitigung der akuten Gefahr der Wohnungsnot.	21
A. Mieterschutz.	21
B. Behördliche Bewirtschaftung des Wohnraums.	24
C. Mietzinsbildung.	26
D. Beurteilung der Wohnungszwangswirtschaft.	28
III. Kapitel. Wohnungsneubau.	32
§ 6. Schwierigkeiten des Wohnungsneubaus.	32
A. Kapital.	32
a) Kapitalbeschaffung.	32
b) Kapitalverzinsung.	36
c) Mietzinshöhe.	38
B. Baukosten.	40
C. Grundstückspreise.	42
§ 7. Behebung der Schwierigkeiten.	42
A. Hauszinssteuer.	42
B. Rationalisierung.	44
C. Die Kosten durch das Grundstück.	45
IV. Kapitel. Beseitigung des Kapitalmangels und Senkung des Kapitalpreises für den Wohnungsneubau.	46
§ 8. Entstehung und Entwicklung der Hauszinssteuer.	46
§ 9. Darstellung der gegenwärtig geltenden Bestimmungen der Hauszinssteuerverordnung in Preußen (ohne besondere Berücksichtigung der rechtlichen Seite).	51
§ 10. Verwendung des Wohnungsbauanteils der Hauszinssteuer.	56
A. Kapitalbereitstellungssystem.	59
B. Zinszuschußsystem.	64

Seite

C. Weitere Vorschläge. 69
a) Reichsbürgerrat. 70
b) Deutscher Städtetag. 71
c) Stadtrat Busch, Berlin. 71
d) Geheimer Regierungsrat Dr. F. Schwartz, verstorbener letzter Präsident der Preußischen Zentral-Bodenkredit AG. . 73
§ 11. Beurteilung der Hauszinssteuer und ihrer Verwendungsmethoden. 75
A. Allgemein. 75
B. Die gegenwärtig angewandten Verwendungssysteme. . . 80
C. In Vorschlag gebrachte andere Verwendungssysteme. . . 84
a) Reichsbürgerrat. 84
b) Deutscher Städtetag. 85
c) Stadtrat Busch, Berlin. 86
d) Geheimer Regierungsrat Dr. F. Schwartz, verstorbener letzter Präsident der Preußischen Zentral-Bodenkredit AG. . 86
§ 12. Unterstützung der Wirkung der Hauszinssteuer durch weitere Maßnahmen der öffentlichen Hand 87
A. Zwischenkredit. 87
B. Andere öffentliche Mittel. 90
C. Auslandskredit. 94
§ 13. Exkurs: Der Anteil der Hauszinssteuer für allgemeine Finanzzwecke. 97
V. Kapitel. Senkung der Neubaukosten. 99
§ 14. Rationalisierung der Bauwirtschaft. 99
§ 15. Hochbau und Flachbau. 103
VI. Kapitel. 106
§ 16. Facit. 106
Literaturverzeichnis. 110

Erstes Kapitel.

Wohnungsmangel.

Auf dem Gebiete der Wohnverhältnisse herrschen heute Zustände, die auf die Dauer unhaltbar sind. Man ist daher mit dem Versuch, diese abzustellen, von vielen Seiten her beschäftigt und das Problem der Linderung der Wohnungsnot wird eifrig diskutiert. In Folgendem soll eine Darstellung und Beurteilung der gegenwärtig mit den Fragen der Wohnungsnot und ihrer Bekämpfung sich beschäftigenden Bestrebungen gegeben werden.

§ 1.

Entstehung des Wohnungsmangels.

Schon vor dem Kriege bestanden innerhalb des Deutschen Reiches keine günstigen Verhältnisse[1] hinsichtlich der Wohnweise der Bevölkerung. Deutschland litt bereits damals in den Großstädten und Industriegegenden — bei Vergleichung mit den Zuständen anderer Kulturvölker — unter einer sehr großen Wohndichte. Nach Eberstadt galten 1910 folgende Zahlen:

	Einwohnerzahl	Personen durchschnittl. in jedem Hause
Ausland:		
London	4 522 961	7,89
Brüssel	177 078	8,53
Amsterdam	550 547	13,44
Bern	85 651	14,63
Kopenhagen	403 472	26,60
Christiania	242 850	29,21
Stockholm	331 272	32,00
Paris	2 659 128	38,00
Prag	218 573	40,92
Wien	2 004 939	50,74

1) Vergl. Denkschrift des Reichsarbeits-Ministeriums über Maßnahmen auf dem Gebiete des Wohn- und Siedlungswesens seit 1914 vom 4. Februar 1922. Reichstagsdr. Nr. 3472.

	Einwohnerzahl	Personen durchschnittl. in jedem Hause
Dagegen Deutschland		
München	596 467	36,59
Hamburg	931 035	38,66
Berlin	2 071 257	75,90

Die Befriedigung des Wohnbedürfnisses war vor dem Kriege lediglich ein Betätigungsfeld der Privatwirtschaft. Behördlicherseits wurde nur insoweit eingegriffen, als der Staat und die Gemeinden für die Aufschließung des zum Bauen zu verwendenden Bodens sorgten und überhaupt die sich ergebende verwaltungsmäßige Seite zu bearbeiten hatten. Die Privatwirtschaft muß auf größte Rentabilität und Sicherheit für ihre Beschäftigung sehen. Da dies unter Berücksichtigung der damaligen Entwicklung der Wirtschaft für die Erstellung von Klein- und Mittelwohnungen nicht dauernd in ausreichendem Umfange gegeben war, litten die Konsumenten dieser Wohnungen, zumal in den Großstädten — wegen ihres besonders schnellen Wachstums — bereits in der Vorkriegszeit unter mangelhaften Wohnverhältnissen, ein Zustand, der durch das progressive Schwierigerwerden der Finanzierung des Wohnungsneubaues — insonderheit bestand ein Mangel im Angebot an zweiten Hypotheken — noch verschärft wurde. Nach Beginn des Weltkrieges kam die Neubautätigkeit fast ganz zum Erliegen. Von einem Wohnungsmangel allerdings konnte damals und auch in den nächst folgenden Jahren noch nicht gesprochen werden, da durch die veränderten Verhältnisse der Kriegszeit der Bedarf an Wohnungen gegenüber der Zeit vor dem Kriege zurückgegangen war und sich mithin das Fehlen der Neubautätigkeit noch nicht durch einen Mangel an Wohnungen auswirken konnte. Ein Vergleich der Ergebnisse der Wohnungszählungen von 1913 und 1918 zeigt aber schon deutlich eine nicht unbedeutende Abnahme der Anzahl der leerstehenden Wohnungen. Bald nach Abschluß des Waffenstillstandsvertrages machte sich, durch die Rückkehr der Truppen aus dem Felde, die Heimkehr der Kriegsgefangenen aus dem Auslande, den Flüchtlingszustrom aus den besetzten und abgetretenen Gebieten verursacht, eine ausgesprochene Wohnungsnot bemerkbar, die noch durch die plötzliche starke Zunahme der Eheschließungen nach Beendi-

gung des Krieges verschärft wurde. Von einem Wiederaufleben der Bautätigkeit in dieser Zeit konnte aber noch nicht die Rede sein. Dadurch wurden die Wohnverhältnisse immer ungünstiger. Durch den fühlbaren Mangel an Wohnungen wurde eine große Anzahl von Familien, um nicht obdachlos zu sein, zum Zusammenziehen gezwungen, wodurch die, wie dargelegt, schon vor dem Kriege so große Wohndichte in Deutschland noch erhöht wurde. Dadurch wurde ein günstiger Herd zur Verbreitung ansteckender, die Volksgesundheit untergrabender Krankheiten geschaffen und überhaupt die hygienischen Verhältnisse stark beeinträchtigt. Das Familienleben leidet durch die Wohndichte naturgemäß sehr schwer; die Geburtenzahl sinkt. Weiterhin sind politisch sehr nachteilige Folgen zu verzeichnen: da durch die langandauernde Wohnungsnot weite Bevölkerungskreise mehr und mehr verbittert werden, leidet das Verhältnis zum Staat und Staatsgedanken, und so wird durch diese Momente eine politische Radikalisierung weiter Bevölkerungsschichten gefördert.

§ 2.

Tatsächlicher Fehlbedarf auf Grund der Reichswohnungszählung vom 16. Mai 1927.

Ehe man die Frage nach dem Umfange des heutigen Fehlbetrages an Wohnungen zu beantworten versucht, muß man sich zunächst einmal darüber klar werden, was überhaupt unter Wohnungsfehlbedarf zu verstehen ist. Man pflegt dabei zweierlei Arten von Wohnungsbedarf zu unterscheiden, einen objektiven und einen subjektiven. Der subjektive Bedarf ist dabei die am Wohnungsmarkt tatsächlich auftretende Nachfrage nach Wohnungen. In gewissem Gegensatz dazu steht der objektive Wohnungsbedarf, unter dem man einen bei Annahme bestimmter Voraussetzungen theoretisch zu befriedigenden rechnungsmäßigen Bedarf versteht. Der subjektive Wohnungsbedarf hängt ab von dem jeweiligen Stand der gesamten wirtschaftlichen, sozialen und kulturellen Zustände, wobei als bestimmendes Moment die Kaufkraft der Bevölkerung in erster Linie in Frage kommt. Eine zuverlässige Kenntnis des subjektiven Bedarfs kann sich also stets nur auf den Augenblick einer genauen statistischen Aufnahme beschränken, deren Ergebnis mit jeder so leicht möglichen Aen-

derung der den subjektiven Bedarf bestimmenden Momente sofort obsolet ist.

Im Gegensatz dazu steht der objektive Wohnungsbedarf, der nur durch die viel langsamer sich auswirkenden Schwankungen von Bevölkerungszahl und -aufbau und die Zahl der vorhandenen Wohnungen variiert wird. Der objektive Wohnungsbedarf ist stets geknüpft an gewisse Voraussetzungen, beispielsweise die, daß die Bevölkerung heute genau so untergebracht sein soll, wie es vor dem Kriege der Fall war, oder daß für die einzelnen Wohnungen pro Kopf ein Zimmer und für die Haushaltung noch zwei Zimmer besonders anzusetzen seien oder nur, daß jede Haushaltung eine Wohnung erhalten soll.

Wirft man also die Frage nach dem Umfange des heutigen Wohnungsfehlbedarfes mit der Absicht auf, daraus die Anzahl und Größe der zur Behebung der Wohnungsnot notwendigerweise zu erbauenden Wohnungen zu erfahren, so wird man zunächst versuchen, die Größe eines objektiven Wohnungsfehlbedarfes festzustellen, um auf Grund des dadurch gewonnenen Zahlenmaterials eine Korrektur desselben unter Berücksichtigung der tatsächlichen aktuellen Verhältnisse, also in erster Linie des gegenwärtig anzunehmenden wirschaftlichen Leistungsvermögens des Einzelnen und des Volksganzen, im Sinne einer Angleichung an die jeweiligen Zutände vorzunehmen.

Zwecks Gewinnung von Unterlagen für die Wohnungspolitik, vornehmlich der Beseitigung der Wohnungsnot, wurde durch Reichsgesetz vom 2. März 1927[2] eine im Jahre 1927 vorzunehmende Reichswohnungszählung angeordnet, die am 16. Mai 1927 im ganzen deutschen Reiche — doch ohne Saargebiet — nach einheitlichen Gesichtspunkten stattgefunden hat. Insbesondere sollte diese Zählung exakte Feststellungen über das Zusammenleben von zwei und mehr Haushaltungen und Familien und deren eventuelle verwandtschaftliche Zusammengehörigkeit treffen, um damit Unterlagen zur Beurteilung des objektiven und weiterhin auch subjektiven Wohnungsbedarfes zu liefern. Die Reichswohnungszählung vom 16. Mai 1927 hatte sich nach § 1 des Gesetzes zu erstrecken auf alle Gemeinden, deren Wohnbevölkerung bei der Volkszäh-

2) Gesetz über die Reichswohnungszählung im Jahre 1927 und die Feststellung der Zahl der Wohnungsuchenden vom 2. März 1927 (RGB. I p. 69).

lung am 16. Juni 1925 zweitausend und mehr Einwohner betrug. Die Länderregierungen durften bestimmen, daß sie auch auf kleinere Gemeinden ausgedehnt wurde, evtl. aber auch, falls es ihrem Ermessen nach nicht erforderlich erschien, in Gemeinden mit weniger als fünftausend Einwohnern unterbleiben sollte[3]. Durch diese Feststellungen wurde in 8052 Gemeinden mit 42 832 860 Einwohnern[4] (nach der Volkszählung vom 16. Juni 1925) gezählt, also 68,6% der gesamten Bevölkerung (62 410 619) erfaßt. Dabei gehören 1175 Gemeinden mit 33 508 457 Einwohnern (also 53,7% der Gesamtheit) zu den Gemeinden über fünftausend Einwohner.

Durch die Reichswohnungszählung hat sich ergeben, daß in den Gemeinden mit fünftausend und mehr Einwohnern in 8 713 391 Wohnungen 9 304 368 Haushaltungen wohnen. Es sind also 590 977 Haushaltungen, die sich mit einer oder mehr Haushaltungen in eine Wohnung teilen müssen. Das bedeutet einen Prozentsatz von 6,4%. Diese sogenannten zweiten und weiteren Haushaltungen verteilen sich auf die Größenklassen der Gemeinden, wie folgende Tabelle[5] zeigt:

Gemeinden mit:	Zweite und weitere Haushaltungen	Prozent der Gesamtzahl der Haushaltungen
5 000 — unter 20 000 Einw.	83 387	3,9
20 000 — unter 50 000 Einw.	71 216	5,4
50 000 — unter 100 000 Einw.	62 016	6,6
100 000 und mehr Einw.	374 358	7,6
zusammen	590 977	= 6,4%

Mit wachsender Gemeindegröße wächst also der Prozentsatz der zweiten und weiteren Haushaltungen an der Gesamthaushaltungszahl.

Von dieser Art des Zusammenwohnens hat die Reichswohnungszählung den Fall sogenannter weiterer Familien, d. h. das Zusammenwohnen mehrerer Familien, die einen gemeinsamen Haushalt führen, ausgenommen und besonders zur Aufnahme gebracht. Von ihnen wurden in den Gemein-

3) Gleichzeitig mit der Reichswohnungszählung fand in sämtlichen Gemeinden eine Feststellung der Wohnungsuchenden statt. Daraus ergeben sich ausreichende Aufschlüsse über die Wohnungsverhältnisse in den nicht von der Reichswohnungszählung betroffenen Gemeinden.

4) Zahlen aus den amtlichen Veröffentlichungen des statistischen Reichsamts.

5) Wirtschaft und Statistik, Jahrgang 7, Nr. 16 p. 687 ff.

den über fünftausend Einwohner 185 484 gezählt, die sich auf die einzelnen Gemeindegrößenklassen verteilen, wie in folgender Tabelle[6] dargestellt ist:

Gemeinden mit:	Zahl der weiteren Familien	Prozent der Haushaltungen
5 000 — unter 20 000 Einw.	46 083	2,2
20 000 — unter 50 000 Einw.	27 787	2,1
50 000 — unter 100 000 Einw.	18 362	1,9
100 000 und mehr Einw.	93 252	1,9
zusammen	185 484	2,0%

Stellt man diese beiden Endresultate zusammen, so ergibt sich, daß in den Gemeinden über fünftausend Einwohner 776 461 weitere Haushaltungen und Familien in anderen Haushaltungen Unterkunft gefunden haben.

Da die Gemeinden unter fünftausend Einwohnern im Reich in ganz verschiedenem Umfange gezählt worden sind, sind sie hier von den im ganzen Reich aufgenommenen Gemeinden getrennt aufgeführt. In den gezählten Gemeinden unter fünftausend Einwohnern sind folgende Gesamtergebnisse[7] festgestellt worden:

Gemeinden mit:	Zahl der zweiten u. weiteren Haushaltungen	Zahl der weiteren Familien
unter 1000 Einw.	10 386	8 967
1000 bis unter 2000 Einw.	15 741	14 252
2000 bis unter 5000 Einw.	43 264	34 741
zusammen	69 391	57 960
=	127 351	

Die Resultate dieser Zählung können jedoch nicht als typisch für diese Gruppe angesprochen werden, da die Gemeinden mit fast rein landwirtschaftlichem Charakter kaum Haushaltungen und Familien ohne eigene Wohnung aufweisen werden. Von anderer Seite wird allerdings behauptet, daß auch das flache Land zum Teil eine erschreckende Wohnungsnot habe, die nur durch die Landflucht, die heute auch teils dadurch mitverursacht würde, eine Milderung in ihrer Auswirkung erführe. Das statistische Reichsamt rechnet für die

6) Wirtschaft und Statistik, l. c.
7) Wirtschaft und Statistik, l. c.

nicht von der Zählung erfaßten Gemeinden auf Grund seiner Anschauung mit etwa 50 — 100 000 zweiten und weiteren Haushaltungen im Reich.

Stellt man also die hier aufgeführten Einzelergebnisse zusammen, so ergibt sich, daß in den Gemeinden von über fünftausend Einwohner — 53,7% der Reichsbevölkerung nach der Volkszählung vom 16. Juni 1925 — ein objektiver Wohnungsfehlbedarf — jede Haushaltung und jede Familie eine eigene Wohnung als Bedingung gesetzt — in Höhe von rund 776 000 Wohnungen besteht, der sich aus rund 591 000 zweiten und weiteren Haushaltungen und rund 185 000 weiteren Familien rekrutiert. Für die von der Zählung erfaßten 62 400 Gemeinden mit einer Einwohnerzahl unter fünftausend Einwohnern (14,9% der Reichsbevölkerung) wurden rund 69 000 zweite und weitere Haushaltungen und rund 58 000 weitere Familien gezählt. Es sind also in den überhaupt gezählten Gemeinden rund 660 000 zweite und weitere Haushaltungen und rund 243 000 weitere Familien ermittelt worden, was einem objektiven Wohnungsfehlbedarf von 903 000 Wohnungen entspricht, wozu, wie oben bereits ausgeführt, ein Zuschlag von etwa 50 — 100 000 Wohnungen für die zweiten und weiteren Haushaltungen und Familien im Reich in den von der Zählung nicht erfaßten Gemeinden zu machen ist. Hiernach wäre der objektive Wohnungsfehlbedarf für das gesamte Reichsgebiet auf etwa 950 000 bis 1 Million zu beziffern.

Von der so erhaltenen Endzahl ist insofern noch ein Abschlag zu machen, als die gezählten Leerwohnungen noch keine Berücksichtigung fanden. In den gesamten gezählten Gemeinden ergab sich hierfür die Zahl von nur rund 47 800 oder 0,4% aller Wohnungen, dem eine dauernde Wohnungsreserve von 2—3% vor dem Kriege gegenübersteht. In diesen 47 800 sind übrigens auch die bereits vermieteten, aber noch nicht bewohnten, und die baufälligen und nicht mehr wohnungswürdigen Wohnungen einbegriffen, sodaß der tatsächlich verfügbare Wohnungsleerbestand nicht unbedeutend geringer anzunehmen ist. Diese Zahlen dürften hier wohl vernachläßigt werden können, da ohnehin durch den nur geschätzten Fehlbedarf der nicht gezählten Gemeinden eine Unsicherheit in das Gesamtergebnis des objektiven Wohnungsmangels gebracht worden ist.

§ 3.

Schätzung des zukünftigen Haushaltungszuganges.

Mit der Feststellung und der statistischen Erfassung des gegenwärtigen Wohnungsfehlbedarfes hat man noch nicht ausreichende Unterlagen zur Aufstellung von Plänen zur Beseitigung der Wohnungsnot. Dazu muß man sich auch darüber klar werden, wie sich der objektive Wohnungsbedarf voraussichtlich in der Zukunft gestalten wird. Dieser wird bedingt durch den zukünftig auftretenden Haushaltungszugang, dessen Entwicklung in erster Linie von der Zahl der Eheschließungen und Todesfälle, also von der Zunahme der Zahl der stehenden Ehen abhängig ist. Zur Aufstellung einer derartigen Schätzung ist man auf Grund des in der Vergangenheit gewonnenen statistischen Materials durchaus in der Lage, wobei man auf verschiedene Weise vorgehen kann. Hier soll eine Schätzung auf Grund der zukünftigen Altersgliederung und Verheirateten-Quoten der männlichen Bevölkerung dargestellt werden[8].

Ausgegangen sei bei der Schätzung von der Anzahl der Mitte 1925 bestehenden Ehen, welche nach Angaben des statistischen Reichsamtes auf insgesamt ewa 12 775 000 zu beziffern ist[9]. Diese Zahl wurde gewonnen durch Errechnung der Verheiratungsquote der Männer, die in Beziehung gesetzt ist zu der Anzahl der in den einzelnen Altersstufen lebenden Männer. „Die Verheiratungsquote der männlichen Bevölkerung" wurde errechnet unter Zuhilfenahme der Ergebnisse der Volkszählung von 1925, die über die Gliederung der Bevölkerung nach Alter und Familienstand Aufschluß gibt[10]. Danach läßt sich die Verheirateten-Quote der männlichen Bevölkerung — gegliedert nach Altersstufen und zukünftigen Jahreszahlen — wie folgt beziffern[11]: Auf hundert Männer aus untenstehenden Altersstufen kamen bezw. kommen Verheiratete:

---

8) Wir folgen hier den Ergebnissen persönlicher Recherchen bei den einzelnen Fachreferenten, wie auch im Druck veröffentlichtem Zahlenmaterial des statistischen Reichsamtes. D. Verf.

9) Eine genaue Aufteilung dieser Zahl nach den einzelnen Altersgruppen siehe unten Tabelle Seite 13.

10) Eine Begründung dieser Schätzungen hier vorzunehmen, würde außerhalb des Rahmens vorliegender Untersuchungen fallen.

11) Vgl. Reichstagsdrucksachen, Nr. 3777/III, p. 52.

Alter	1910	1925	1930	1935	1945
15 — 20	0,1	0,1	0,1	0,1	0,1
20 — 25	8,3	11,3	11,3	11,3	11,3
25 — 30	50,2	55,6	55,2	54,7	54,0
30 — 35	77,0	79,4	78,5	78,2	77,0
35 — 40	85,3	87,9	87,0	86,6	85,3
40 — 45	87,8	91,0	90,0	89,1	87,8
45 — 50	88,1	91,1	91,0	90,0	89,0
50 —60	85,4	88,6	88,5	88,3	88,0
60 —70	75,2	78,4	78,4	78,5	78,6
70 und darüber	52,3	54,2	54,2	54,3	54,4

Nun setzt man diese Zahlen in Verbindung mit folgenden Schätzungen der voraussichtlich in diesen Jahren und Altersstufen lebenden Männern überhaupt[12]:

	in Tausend			tatsächlich lebend zu Beginn 1925
Alter	1930	1935	1945	
15 — 20	3146	1945	2682	3306
20 —25	3229	3070	2852	3080
25 — 30	2990	3133	1843	2387
30 — 35	2326	2914	2904	2006
35 — 40	1945	2267	2975	1945
40 — 45	1889	1895	2754	1843
45 —50	1770	1815	2114	1842
50 —55	1743	1684	1725	1558
55 — 60	1432	1605	1581	1292
60 — 65	1136	1263	1357	999
65 — 70	819	932	1155	716
70 und darüber	549	594	752	457

Daraus läßt sich dann ein Ueberblick über den voraussichtlichen Bestand an stehenden Ehen in den kommenden Jahren gewinnen, wie in der nächsten Tabelle, die für die Jahre 1930, 1935 und 1945 berechnet ist, ersichtlich gemacht wird.

12) Nach: Statistik des Deutschen Reichs, Band 316, p. 40—41.

Stehende Ehen, aus vorstehenden Zahlen berechnet (in Tausend)[13]

Alter	Mitte 1925	Mitte 1930	Anfang 1935	Anfang 1945
15 — 20	3,3	3,1	1,9	2,7
20 — 25	348,6	364,9	346,9	322,3
25 — 30	1363,9	1650,5	1713,8	995,2
30 — 35	1599,9	1825,9	2278,7	2236,1
35 — 40	1711,4	1700,0	1963,2	2537,7
40 — 45	1676,2	1700,1	1688,4	2418,6
45 — 50	1674,4	1610,7	1633,5	1881,5
50 — 60	2567,6	2809,9	2904,2	2909,3
60 — 70	1372,8	1532,7	1723,1	1974,4
70 und darüber	456,9	497,6	570,7	733,9
zusammen	12 775,0	13 695,4	14 824,4	16 011,1
durchschnittliche jährliche Zunahme		204,5	225,8	118,7
			215,7	

Mithin errechnet sich[13] die Zunahme an stehenden Ehen im Jahresdurchschnitt

1925 — 1930	mit etwa	205 000
1930 — 1935	mit etwa	225 000
1925 — 1935	mit etwa	215 000
dagegen 1935 — 1945	mit etwa nur	120 000

Die Zahl des objektiven Wohnungsfehlbedarfs wird aber nicht nur bestimmt durch die Anzahl der stehenden Ehen. Es geht auch eine Nachfrage nach Wohnungen von Seiten der Witwen, Witwer und geschiedenen Frauen aus. Geschiedene Männer pflegen im allgemeinen nicht einen eigenen Haushalt weiterzuführen, weshalb die geringe Zahl der hier in Frage kommenden vernachlässigt werden kann. Zur Ermittlung der ungefähren Höhe kann man aus der Entwicklung des Verhältnisses der Zahl der stehenden Ehen zur Zahl der Haushaltungen in der Vergangenheit an Hand des Altersaufbaues der Bevölkerung wohl einen Schluß auf ihre zukünftige Gestaltung ziehen. Die Zahlen der bisherigen Entwicklung sind folgende[14]:

13) Vgl. Anm. 8, p. 12.
14) Vgl. Anm. 8, p. 12.

	Früheres Reichsgebiet			Heutiges Reichsgebiet	
	1890	1900	1910	1910	1925
stehende Ehen in Tausend, abgerundet	8 339	9 795	11 622	10 416	12 775
Einzel- und Familienhaushaltungen in Tausend	10 584	12 179	14 283	12 806	15 660
Haushaltungen in % der stehenden Ehen	126,0	124,3	122,9	123,0	122,6

Der Prozentsatz der Haushaltungen in Beziehung zu der Anzahl der stehenden Ehen ist also seit 1880 fortlaufend, jedoch in sich stetig verlangsamendem Umfange, gefallen. Ungünstigstenfalls dürfte also das Fallen dieses Prozentsatzes von 1925 bis 1945 genau so hoch angesetzt werden wie in den Jahren 1890 — 1910, also um etwa 2,5% (von 126,0), was für das Jahr 1945: 119,5% ergäbe. Das Bild wird sich für die Zukunft danach also folgendermaßen[15] gestalten:

Zahlen in Tausend.

	Zahl der stehenden Ehen	%satz der Haushaltungen	Zahl der Haushaltungen	deren Zunahme überhaupt	deren jährliche Zunahme
Mitte 1925	12 775	122,6	15 660		
Anfang 1930	13 695	121,9	16 694	1 034	230
1935	14 824	121,1	17 952	1 258	252
1945	16 011	119,5	19 133	1 181	118

Danach beziffert sich[16] die jährliche Haushaltungszunahme von

1925 — 1930	auf rund	230 000
1930 — 1935	auf rund	250 000
1925 — 1935	also auf rund	240 000

15) Vgl. Anm. 8, p. 12.
16) Vgl. Anm. 8, p. 12.

Da die Zunahme der stehenden Ehen für diesen Zeitraum oben mit 215 000 jährlich errechnet wurde, muß man den Zugang für Witwen, Witwer und geschiedene Frauen mit etwa 240 000 — 215 000 = 25 000 jährlich beziffern.

Da die gesamten Berechnungen vorgenommen sind, um als Unterlagen für die zur Bekämpfung der Wohnungsnot notwendige Neubautätigkeit zu dienen, dürfte es hier genügen, wenn man sich auf die Zahlen bis 1935 beschränkt, da zu hoffen steht, daß bis dahin die Wohnungsnot beseitigt oder wenigstens sehr erheblich gemindert ist.

An dem hier gewonnenen Ergebnis der Schätzung des zukünftigen Haushaltungszuganges sind nun noch einige Berichtigungen vorzunehmen:

Einmal muß berücksichtigt werden, daß durch Auswanderung ein gewisser Verlust an Haushaltungen eintreten wird. Man kann wohl annehmen, daß sich die Auswanderung abzüglich der Rückwanderung in den nächsten Jahren in ziemlich ähnlichem Umfange wie in den letzten Jahren vollziehen wird, vorausgesetzt, daß die Einwanderungspolitik der Vereinigten Staaten von Amerika und der südamerikanischen Staaten keine größere Modifizierung erfährt. Dann wäre ein Verlust von jährlich etwa 15 000[17] Haushaltungen für unsere Schätzung in Rechnung zu setzen.

Als weiterer Punkt steht noch zu berücksichtigen, daß in der Zeit nach Beendigung des Krieges eine große Zahl von Ehen vorweg genommen wurde, die unter gewöhnlichen Umständen erst im Laufe späterer Jahre geschlossen worden wären. Das statistische Reichsamt[18] beziffert ihre Zahl auf etwa 200 000 nach dem Stande von Ende 1924. Verteilt man diese Zahl auf das nächste Decennium, so muß deshalb noch ein jährlicher Abschlag von 20 000 Haushaltungen von den oben errechneten Resultaten gemacht werden

Es ergibt sich also, daß unter Berücksichtigung dieser Momente der jährliche Zugang an Haushaltungen bis zum Jahre 1935 auf etwa rund 200 000 zu beziffern ist.

17) Vgl. Anm. 8, p. 12.
18) Vgl. Anm. 8, p. 12.

§ 4.
Wohnungsneubaubedarf.
A. Nach der Zahl.

Aus den Ergebnissen der Reichswohnungszählung vom 16. Mai 1927 muß man also, um kurz zu wiederholen, den objektiven Wohnungsfehlbedarf innerhalb des Deutschen Reiches auf etwa 950 000 bis 1 Million annehmen. Damit sind die notwendigen Anhaltspunkte gegeben, um sich über die voraussichtlich auftretende Nachfrage, also den subjektiven Wohnungsfehlbedarf ein Bild machen zu können. Dieser wird in seiner Höhe nicht unerheblich gegenüber dem objektiven Fehlbedarf zurückbleiben.

Da die Wohnform der Vorkriegszeit für die verarmte heutige Volkswirtschaft der Nachkriegszeit zu luxuriös ist, ist damit zu rechnen, daß keinesfalls der Wohnungsbedarf in jenem ganzen Umfange nicht befriedigt worden wäre, für den man gebaut hätte, falls für eine geradlinig progressive Entwicklung der deutschen Volkswirtschaft im Umfange der Vorkriegszeit weiter Wohnungen erstellt worden wären. Da schon in der Vorkriegszeit nicht von der Gesamtheit aller Haushaltungen eine eigene Wohnung beansprucht wurde, muß man erst recht die Annahme als berechtigt erklären, daß heute in noch größerem Umfange der Grund für das Zusammenwohnen mehrerer Haushaltungen in persönlichen wirtschaftlichen Verhältnissen, nicht aber in der bloßen Tatsache des bestehenden tatsächlichen Wohnungsmangels liegt. Sind doch für weite Bevölkerungskreise des Deutschen Reiches die Einkommen, zumal vielfach auch infolge lange Zeit währender Arbeitslosigkeit, im Verhältnis zu den allgemein gestiegenen Lebenshaltungskosten sehr gedrückt, wodurch also die Kaufkraft dieser Teile der Bevölkerung für Wohnungen gegenüber den früheren Verhältnissen eine geringere geworden ist. Auch werden, da das Alter der durchschnittlichen Eheschließungen im Laufe der Entwicklung, zumal infolge Wegfalls der allgemeinen Dienstpflicht, im großen ganzen eine Senkung erfahren hat, vielfach diese neuentstandenen Haushaltungen auf eine eigene Wohnung verzichten, was sich auch im Sinne einer Verkleinerung des subjektiven Wohnungsfehlbedarfs gegenüber dem geschätzten objektiven bemerkbar machen muß. Auch besteht heute insofern in vieler Hinsicht noch ein Wohnungs-

luxus, als in vielen Fällen alte Leute und Einzelpersonen aus traditionellen und sonstigen Gründen eine eigene Wohnung innehaben, obwohl das mit ihrer gegenwärtigen wirtschaftlichen Lage nicht mehr in Einklang steht. Man hat schon seit Jahren beobachten können, daß solche Haushaltungen nach und nach unter dem Druck der wirtschaftlichen Verhältnisse der Auflösung anheimfallen.

Unter Berücksichtigung aller dieser Umstände glauben die hier maßgebenden Stellen der deutschen Regierung, den subjektiven Wohnungsfehlbedarf auf etwa 600 000 und den jährlichen Zuwachsbedarf auf etwa 200 000 Wohnungen beziffern zu können und damit den den Tatsachen entsprechenden Verhältnissen sehr nahe zu sein, eine Ansicht, der man wohl auf Grund vorstehender Ueberlegungen wird zustimmen können, wobei natürlich stets zu beachten bleibt, daß diese Schätzung durch verschiedene Einflüsse wie z. B. eine Aenderung in der Kaufkraft der Bevölkerung oder der Höhe der Mieten und andere äußere Umstände jeder Zeit eine Variierung in positivem oder negativem Sinne erfahren kann.

B. Nach der Größe.

Nächst der Schätzung des tatsächlichen Wohnungsbedarfs ist vor allem von eminenter Bedeutung, zu eruieren, wie sich dieser Wohnungsbedarf auf die einzelnen Größenklassen verteilt. Dieses festzustellen, soweit das überhaupt möglich ist, war die zweite Aufgabe der Reichswohnungszählung vom 16. Mai 1927. Aus ihren oben dargestellten Ergebnissen hinsichtlich des objektiven Wohnungsfehlbedarfes sieht man bereits, daß die ganze Wohnungsnot in erster Linie ein Problem der Städte und speziell der Großstädte ist. In richtiger Erkenntnis dieser Tatsachen hat das statistische Reichsamt die Ergebnisse für die Großstädte besonders detailliert aufgegliedert. Der objektive Gesamtbedarf an Wohnungen beträgt nach untenstehender Tabelle[19] 481 043, d. h. also die Hälfte des nach obigen Ausführungen geschätzten Gesamtwohnungsfehlbedarfes für das ganze Reichsgebiet. Hieraus ergibt sich, daß der Wohnungsnot in den Großstädten eine weit größere sozialpolitische und sozialhygienische Bedeutung beizumessen ist, als in den ländlichen und kleinstädtischen Siedlungsbezirken, haben diese Großstädte doch auch rund 16,8 Millionen Einwohner, also über ¼ der ganzen Reichsbewölkerung.

19) Wirtschaft und Statistik, VIII; 1.

Wohnungen mit Wohnräumen (incl. Küche und Kammer)	1. Haushaltungen überhaupt	2. darunter zweite u. weitere Haushaltungen	3. aufgenommene Familien ohne eigenen Haushalt	4 Haushaltungen u. Familien ohne selbstst. Wohnung insgesamt (Spalte 2 + 3)	5. aufgenommene Einzelpersonen
a) Kleinwohnungen	2 429 292				
1 Raum	135 437	1061	522	1613	5565
2 Räume	815 237	20771	8192	28963	53351
3 Räume	1 478 618	84677	28078	112755	152021
b) Mittelwohnungen					
4—6 Räume	2 095 714	207379	61 039	268418	405255
c) Großwohnungen	366 686				
7—9 Räume	306 690	43080	11763	54843	91912
10 u. mehr Räume	59 996	11711	2740	14 451	19752
zusammen	4 891 692	368679	112364	**481043**	727856

Gesamt-Nachfrage

Dio Gliederung des Wohnungsbestandes für die 46 Großstädte ergibt sich aus der folgenden Tabelle[20]:

a) Kleinwohnungen Wohnungen mit . . . Räumen	Altwohnungen Zahl	%	Neuwohnungen Zahl	%
1 Raum	130 364	3,1	4 012	1,3
2 Räume	766 357	18,2	28 109	8,8
3 Räume	1 313 221	31,2	80 720	25,4
b) Mittelwohnungen				
4—6 Räume	1 706 087	40,6	182 248	57,4
c) Groß-Wohnungen				
7—9 Räume	245 438	5,8	18 172	5,7
10 u. mehr Räume	43 961	1,1	4324	1,4

(Küchen und Kammern sind auch hier als Wohnraum gezählt)

Mithin[21] entfallen in den Großstädten

auf	in Altwohnungen (abgerundet)	Neuwohnungen (abgerundet)
a) Kleinwohnungen	52%	35,5%
b) Mittelwohnungen	41%	57 %
c) Großwohnungen	7%	7,5%

20) Wirtschaft und Statistik, VIII, 1.
21) Errechnet aus obigen Tabellen.

Daraus ergibt sich, daß die Neuerstellung sich erheblich zugunsten derMittelwohnungen verschoben hat. Das aber könnte nur dann gerechtfertigt erscheinen, wenn der Bedarf an Mittelwohnungen gegenüber der Vorkriegszeit ein nennenswret größerer geworden wäre. Daß das aber nicht der Fall sein kann, erhellt schon aus der Ueberlegung, daß heute, wo die Deckung des Wohnungsbedarfes in Neuwohnungen gegenüber der Vorkriegszeit einen nicht unerheblich größeren Teil des Einkommens beansprucht, also wohl unmöglich von einem größeren Prozentsatz der Bevölkerung größere Wohnungen als in der Vorkriegszeit gesucht werden. Obwohl es heute noch keine Mietenstatistik gibt, kann man sehr wohl annehmen, daß heute Mittelwohnungen, also Wohnungen mit 4—6 Zimmern, nicht für die große Masse der Bevölkerung, sondern nur für den gehobenen Mittelstand erschwinglich sind. Dieselben Argumente, die oben im § 4 A ausgeführt wurden, um darzutun, daß der subjektive Wohnungsfehlbedarf erheblich hinter dem objektiven zurückbliebe, wirken sich hier bei der Frage nach der Größe der erforderlichen Wohnungen im Sinne einer Steigerung der Nachfrage an Kleinwohnungen und einer Abnahme derselben hinsichtlich der Mittelwohnungen aus. Wie sehr dringlich der Bedarf an Erstellung von Kleinwohnungen ist, zeigt sich an folgenden Ergebnissen der Reichswohnungszählung:

In den 46 deutschen Großstädten lebten an zweiten und weiteren Haushaltungen und Familien in schon von einer anderen Familie benutzten Wohnungen[22]:

Wohnräume und Küche	Weitere Haushaltungen und Familien	Personen
1 Raum	1 613	3 974
2 Räume	28 963	73 692
3 Räume	112 755	288 596
zusammen	143 331	366 262

Es waren also rund 150 000 Familien mit rund 360 000 Personen in Wohnungen mit höchstens 2 Zimmern und Küche hineingepfercht, die außerdem von einer anderen Familie als Hauptmieter in Anspruch genommen waren. Aus diesen Darstellungen erhellt, daß der dringlichsteMangel in erster Linie an Kleinwohnungen besteht. In eklatanter Weise wird das unter anderem bestätigt durch folgenden Passus aus dem Geschäfts-

22) Errechnet aus obigen Tabellen und Angaben des statistischen Reichsamtes

bericht der Wohnungs-Fürsorge-Gesellschaft Berlin m.b.H.[23] (diese Firma ist gegründet zu dem Zweck, für die Stadt Berlin die dieser zufließenden Hauszinssteuererträge zur Verteilung zu bringen und zu verwalten):

„. . . . neuerdings fast allgemein der Bau kleinerer Wohnungen bevorzugt wurde aus dem einfachen Grunde, weil sich die größeren Wohnungen immer schwerer vermieten." So ist denn sehr zu begrüßen, daß der vorläufige Reichswirtschaftsrat in seinem Ausschuß für Siedlungs- und Wohnungswesen unter anderem über die Förderung des Wohnungsbaues folgenden Leitsatz aufstellt: „Der Wohnungsbau ist derart zu fördern, daß mit den vorhandenen Mitteln möglichst viel Wohnungen erstellt werden können, und zwar in erster Linie Kleinwohnungen[24]."

Zweites Kapitel.

Durch den Wohnungsmangel hervorgerufene Maßnahmen.

§ 5.

Maßnahmen zur Beseitigung der akuten Gefahr der Wohnungsnot.

Um trotz des herrschenden Mangels an Wohnungen niemand obdachlos zu lassen und auch die Ausnutzung der vorhandenen Wohnungsknappheit von Seiten der Vermieter zur Bildung von Monopolpreisen für Mieten zu verhindern, griff die öffentliche Hand durch die Zwangsbewirtschaftung des Wohnraumes — was natürlich nur als eine vorläufige Maßnahme bis zur Erstellung der notwendigen neuen Wohnungen gedacht war — ein. Es geschah durch drei Gesetze: das Gesetz über Mieterschutz und Mieteinigungsämter, das Reichsmietengesetz und das Wohnungsmangelgesetz.

A. Mieterschutz.

Zunächst kam es zu Maßnahmen zum Schutze der Mieter gegen ungerechtfertigte Kündigungen oder Mietserhöhungen. Als erster Vorläufer des heutigen Gesetzes über Mieterschutz

23) Wohnungsfürsorgegesellschaft Berlin m. b. H., Geschäftsbericht 1925, p. 34.
24) Tgb. Nr. 862/27, 15. März 1927.

und Mieteinigungsämter ist die Bundesratsverordnung vom 26. Juli 1917 (RGB. p. 659) anzusehen, welche die zu anderen Zwecken schon bestehenden Mieteinigungsämter mit der Aufgabe betraute, über die Höhe der Mieten und über Beendigung von Mietsverhältnissen zu entscheiden. Erweitert wurden diese Vorschriften dann durch die Bekanntmachung zum Schutz der Mieter vom 23. September 1918 (RGB. 1918 p. 1140). Diese Verordnungen zum Schutze der Mieter wurden zusammengefaßt mit den Verordnungen, die das Verfahren vor den Mieteinigungsämtern regelten, in dem Gesetz über Mieterschutz und Mieteinigungsämter vom 1. Juli 1923 (RGB. I. p. 273). Es bezog sich danach zunächst auf alle Räume, einerlei, ob sie Wohn- oder gewerblichen Zwecken dienten. Seine nächste Fassung erhielt das Gesetz dann 1926 (RGB. I. p. 347), worin der inzwischen eingetretenen teilweisen Lockerung der Wohnungszwangswirtschaft Rechnung getragen wird.

Durch das Gesetz in dieser Fassung wird bestimmt, daß der Vermieter das Mietverhältnis nicht ohne weiteres gegen den Willen des Mieters kündigen kann. Hierzu bedarf es als Voraussetzung bestimmter im Gesetze angegebener Gründe (z. B. erhebliche Beschädigung der gemieteten Räume seitens der Mieter, erhebliche Belästigung anderer Hausbewohner, Rückständigkeit mit der Bezahlung der Miete über einen gewissen Grad hinaus, besonders dringendes Interesse des Vermieters an einer Wiedererlangung der vermieteten Räume u. a. mehr). Weiterhin ist dafür ein besonderes gerichtliches Urteil erforderlich. Ehe der Vermieter aber einen Anspruch auf die Zwangsvollstreckung dieses Urteils hat, muß für den gekündigten Mieter mindestens ein ausreichender, wenn nicht gar ein angemessener Ersatzraum beschafft werden (abgesehen von gewerblichen Räumen). Beim Tod des bisherigen Mieters kann die Wohnung auch nicht gekündigt werden, solange noch ein volljähriger Verwandter bis zum zweiten Grade, der zum Haushalt des Mieters gehörte, nicht sein Einverständnis damit erklärt, sondern die Wohnung für sich selbst beansprucht (§ 19). Das Mieterschutzgesetz findet analog dem Wohnungsmangelgesetz (siehe unten) keine Anwendung auf Wohnungen, die neu erbaut worden und erst nach dem 1. Juli 1918 bezugsfertig geworden sind (§ 33) mit der Ausnahme, daß nach § 33 III des Mieterschutzgesetzes

die oberste Landesbehörde anordnen kann, daß die Bestimmungen dieses Gesetzes (§§ 1—33) für die nach dem 1. Juli 1918 errichteten Neubauwohnungen doch Anwendung finden, soweit sie mit Zuschüssen aus öffentlichen Mitteln errichtet worden sind. Diese Anordnung ist von den meisten Landesregierungen getroffen worden. Das Gesetz über Mieterschutz und Mieteinigungsämter bezieht sich, soweit nicht besondere Ausnahmen gemacht sind, sowohl auf Wohn- als auch auf zu gewerblichen Zwecken benutzte Räume. Es kann jedoch nach § 52 des Mieterschutzgesetzes mit Zustimmung des Reichsarbeitsministers von den obersten Landesbehörden angeordnet werden, „daß bestimmte Gemeinden oder Gemeindeteile, oder bestimmte Arten von Mietsräumen von den Vorschriften . . . . ausgenommen werden". Auch hierbei kann aber das Gericht bei Kündigung die Zwangsvollstreckung „von der Sicherung eines ausreichenden Ersatzraumes abhängig machen", es sei denn, daß die oberste Landesbehörde mit Zustimmung des Reichsarbeitsministers ausdrücklich angeordnet hat, daß „die Zwangsvollstreckung nicht von der Sicherung eines Ersatzraumes abhängig zu machen ist". Die Landesregierungen haben bereits mehrfach von der Befugnis, bestimmte Arten von Mieträumen als nicht mehr unter das Gesetz über Mieterschutz und Mieteinigungsämter fallend zu erklären, Gebrauch gemacht. Ganz außer Kraft gesetzt worden ist dies Gesetz dagegen bisher noch für keine Gemeinde. Es sind teilweise die teueren Wohnungen, teilweise die möblierten Zimmer, teilweise die gewerblichen Räume und andere Mietverhältnisse von dem Gesetz ausgenommen worden.

In Bayern, Baden, Württemberg, Braunschweig, Oldenburg, Bremen und Mecklenburg-Strelitz fallen heute die sogenannten teueren Wohnungen nicht mehr unter dieses Gesetz. Um den Begriff der teueren Wohnung dabei klarzustellen, hat man für die einzelnen Städte eine Friedensmindestmiete in einer gewissen von Stadt zu Stadt genau bestimmten Höhe festgesetzt, bei deren Ueberschreitung die Wohnungen als teuer gelten und daher dann nicht mehr unter die Bestimmungen des Gesetzes über Mieterschutz und Mieteinigungsämter fallen. Die möblierten Zimmer sind in den meisten Ländern von den Bestimmungen des Gesetzes ausgenommen, ebenso fallen auch in den meisten der deut-

schen Länder nicht mehr die Geschäftsräume — soweit sie nicht Teile einer Wohnung bilden — unter die Vorschriften des Mieterschutzgesetzes.

Das Mieterschutzgesetz hat Gültigkeit bis 1929. Durch die Novelle vom November 1927 ist die Kündigung weiterhin erleichtert worden insofern, als sie direkt durch den Vermieter im Prinzip wieder zugelassen worden ist. Diese unterscheidet sich aber wesentlich in materieller und formeller Hinsicht von der der Vorkriegszeit. Einmal darf sie nur aus Gründen erfolgen, wonach der Vermieter ohnehin zur Erhebung der Mietaufhebungsklage berechtigt ist. Sie hat dabei zu geschehen auf einem amtlichen Formular, das dann dem Mieter durch Vermittlung des Amtsgerichts unter gleichzeitiger Mitteilung einer amtlichen Rechtsbelehrung zugestellt wird. Der Mieter kann binnen zwei Wochen bei Gericht Widerspruch erheben, wodurch es dem Vermieter anheimgestellt wird, ob er auf die Kündigung verzichten oder durch ein gerichtliches Verfahren die Prüfung der Rechtmäßigkeit seiner Kündigungsgründe herbeiführen will, in welchem Falle sie rechtskräftig wird.

B. Behördliche Bewirtschaftung des Wohnraumes.

Die Wohnungsknappheit brachte es bereits im Jahre 1918 zu einem behördlichen Eingreifen in die Verwendung des Wohnraumes, welche heute rechtlich basiert auf dem Wohnungsmangelgesetz (vom 26. Juli 1923 (RGB. 1923 I p. 754), geändert durch Art. II der Verordnung vom 24. Dezember 1923 (RGB. 1923 I p. 1247)), das seinen Ursprung in der Wohnungsmangelverordnung vom 23. September 1918 (RGB. 1918 p. 1143) hat. Es ist ein Ermächtigungsgesetz, das den zuständigen Landesbehörden das Recht gibt, gewisse durch die Wohnungsmangelverordnung festgesetzte Maßnahmen zu treffen (und natürlich auch auf dem Verordnungswege wieder aufzuheben) bezw. „die einzelnen Gemeindebehörden zu den nach diesem Gesetz zulässigen Anordnungen und Maßnahmen" zu ermächtigen oder zu verpflichten. (§ 1) Die Uebertragung auf die Gemeindebehörden soll nach diesem Gesetz die Regel bilden. Das Gesetz findet keine Anwendung gegenüber „Neubauten, oder durch Um- oder Einbauten neu geschaffenen Wohnräumen," die nach dem 1. Juli 1918 be-

zugsfertig geworden sind (§ 12). Die wichtigste Bestimmung dieses Gesetzes trifft § 4. Hiernach ist die Gemeindebehörde in der Lage, zu verlangen, daß der zur Verfügung über die Wohnung Berechtigte mit einer von den Personen, die die Gemeinde ihm bezeichnet, einen Mietsvertrag abschließe. Geschieht dies nicht innerhalb einer angemessenen Frist, so setzt das Mieteinigungsamt einen Mietvertrag (sogen. „Zwangsmietvertrag") fest. Dabei kann das Mieteinigungsamt bestimmen, daß anstelle des tatsächlichen Mieters die Gemeinde als Mieter gilt und die Berechtigung hat, die Räume nach Belieben weiter zu vermieten. Der eigentlich Verfügungsberechtigte über eine freie Wohnung ist also, selbst wenn das Mieteinigungsamt sie nicht direkt als Mieter eingesetzt hat, doch stets die Gemeinde. Denn die Landesregierungen haben durchweg diesen die nach § 1 des Wohnungsmangelgesetzes mögliche Ermächtigung dazu gegeben. Außerdem sind die Gemeinden auf Grund dieses Gesetzes in der Lage, unter anderem eine Anzeigepflicht für Räume, die nicht vermietet sind, festzusetzen, einen Abbruch von Wohnungsgebäuden und die Verwendung von bisherigen Wohnungen zu anderen Zwecken ohne ihre Zustimmung zu untersagen. Eine Verschärfung der Maßnahmen kann noch auf Grund des § 9 der Verordnung mit Zustimmung des Reichsarbeitsministers vorgenommen werden, wodurch die ganze Wohnungszwangswirtschaft noch elastischer gestaltet ist, als sie ohnehin schon dadurch war, daß die ganzen Maßnahmen auf Grund des Ermächtigungsgesetzes durch einfache Verordnungen vorgenommen werden können. In Preußen sind die Maßnahmen nicht, wie in den übrigen Ländern, für das ganze Landesgebiet einheitlich, sondern für die einzelnen Gemeinden und Kreise verschieden erlassen worden. Andererseits ist dadurch ein so buntes Bild entstanden, daß ein klarer Ueberblick und damit eine scharfe Kontrolle nur sehr schwer möglich ist.

Die hier kurz skizzierten Maßnahmen bestehen heute tatsächlich in dieser Schärfe nicht mehr, sondern es hat inzwischen bereits eine teilweise Auflockerung der Wohnungszwangswirtschaft stattgefunden. Begonnen wurde damit zuerst bereits Anfang 1925, wo Lübeck für gewerbliche Räume Erleichterungen eintreten ließ. Diesem Vorgehen schlossen sich bald andere Länder an. Die heutige Situation sei hier kurz skizziert.

Die sogenannten teueren Wohnungen (das sind in Preußen nach der Verordnung vom 11. November 1926 solche mit einer Jahresfriedensmiete von

a) 3000,— RM. und mehr in Berlin
b) 2400,— RM. und mehr in den übrigen Orten der Sonderklasse
c) 1800,— RM. und mehr in den Orten der Ortsklasse A
d) 1300,— RM. und mehr in den Orten der Ortsklasse B
e) 800,— RM. und mehr in den Orten der Ortsklasse C
f) 500,— RM. und mehr in den Orten der Ortsklasse D,

in den anderen Ländern entsprechend den dortigen örtlichen Verhältnissen) sind in fast allen deutschen Ländern von der Wohnungszwangswirtschaft inzwischen befreit. Auch die Geschäftsräume fallen heute allgemein (in jedem Lande allerdings nach spezialisierter Einzelregelung analog den dortigen Verhältnissen) nicht mehr darunter. Möblierte Zimmer und Teile übergroßer Wohnungen dürfen heute auch nicht mehr zwecks Zuweisung an Wohnungsuchende in Preußen und großen Teilen des übrigen Reichsgebietes beschlagnahmt werden. Auch die Einführung der sogenannten Mietberechtigungskarte in einzelnen Gemeinden bedeutet eine Lockerung der Wohnungszwangswirschaft, da der Besitzer einer solchen Mietberechtigungskarte jede beliebige freiwerdende, auch der Wohnungszwangswirtschaft unterliegende Wohnung ohne Beschränkung in der Anzahl der Räume ermieten kann. Es ist durch obige Maßnahme eine weitgehende Anpassung der Wohnungszwangswirtschaft an die tatsächlichen Verhältnisse der Wohnungsnot geschaffen worden. Alle derartigen Räume und Wohnungen kann der Verfügungsberechtigte also an alle die, die in der betreffenden Gemeinde als wohnungsberechtigt behördlich anerkannt sind, heute wieder frei vermieten.

Zur Durchführung des Wohnungsmangelgesetzes mußte ein umfangreicher und recht kostspieliger Beamtenapparat zur Ueberwachung und Führung der Listen der Wohnungsuchenden aufgebaut werden.

C. Mietzinsbildung.

Als dritte Maßnahme der Wohnungszwangswirtschaft findet sich die behördliche Einflußnahme auf die Mietszinsbildung. Reichsrechtlich fundiert ist sie im Reichsmietengesetz vom 24. März 1922 (RGB. 1922 I p. 273) nebst Novellen in Verbindung mit dem Gesetz über den Geldentwertungsaus-

gleich bei bebauten Grundstücken (in der Fassung vom 1. Juni 1926 RGB. I p. 251). Dies waren nicht die ersten Maßnahmen auf diesem Gebiete, doch hatte das Reichsmietengesetz als Vorgänger nur landesrechtliche Verordnungen, so in Preußen die Höchstmietenverordnung vom 19. Dezember 1919 (PrGS. p. 187).

Der gesetzliche Eingriff in die Mietszinsbildung war dadurch notwendig geworden, daß durch den Wohnungsmangel die Besitzer von Wohnhäusern eine Monopolstellung gegenüber den Mietern ine hatten mit der akuten Gefahr einer weitgehenden ungerechtfertigten Steigerung der Mieten, deren Folge eine weitere Verschärfung des Mangels an Kleinwohnungen gewesen wäre.

Ausgenommen von den Vorschriften des Reichsmietengesetzes sind in erster Line die „Neubauten oder durch Um- und Einbauten neu geschaffenen Räume, wenn sie nach dem 1. Juli 1918 bezugsfertig geworden sind oder künftig bezugsfertig werden" (§ 16), was sich selbstverständlich daraus ergeben mußte, daß sonst bei den gestiegenen Bau- und Kapitalkosten eine rentable Neubautätigkeit unmöglich wäre. Zu beachten ist hierbei jedoch, daß bei Bauten, die mit Hilfe öffentlicher Mittel finanziert sind, eine behördliche Einflußnahme auf die Höhe des Mietszinses möglich ist.

Die wichtigste Bestimmung des Reichsmietengesetzes ist die Einführung der sogenanten „gesetzlichen Miete", deren Höhe für jeden Mietvertrag nach bloßer einseitiger diesbezüglicher schriftlicher Erklärung des Vermieters oder Mieters eines Gebäudes oder Gebäudeteiles gegenüber dem Vertragsgegner Gültigkeit hat (§ 1 RMG.), einerlei, wie hoch ursprünglich die vertraglich vereinbarte Miete war. Für die gesetzliche Miete wird nach § 3 des Gesetzes über den Geldentwertungsausgleich bei bebauten Grundstücken von der Reichsregierung unter Zustimmung des Reichsrats das Minimum für das ganze Reichsgebiet einheitlich festgesetzt. Nach der Stabilisierung der Währung zeigte sich, daß die gesetzliche Miete zwischen 25% und 40% der Friedensmiete lag. Die dritte Steuernotverordnung des Reiches vom 14. Februar 1924 (RGB. p. 74) bestimmt in § 27, daß die gesetzliche Mieto allmählich der Höhe der Friedensmiete angenähert werden soll. In Preußen betrug sie ab[1]:

1) Zusammengestellt nach den verschiedenen Verordnungen betr. Festsetzung der Mietshöhe.

1. 4. 24 25% und 16% Hauszs.St. = 41% d. Friedensmiete,
1. 5. 24 35% und 16% Hauszs.St. = 52% d. Friedensmiete,
1. 7. 24 62% d. Friedensmiete,
1. 10. 24 66% d. Friedensmiete,
1. 4. 25 76% d. Friedensmiete,
1. 8. 25 82% d. Friedensmiete,
1. 1. 26 84% d. Friedensmiete,
1. 4. 26 94% d. Friedensmiete,
und erreichte am
1. 7. 26 100% d. Friedensmiete.

Nach Verordnung des Reichsarbeitsministers vom 11. März 1927 (RGB. I p. 72) beträgt in allen Ländern die gesetzliche Miete für Altwohnungen
ab 1. 4. 1927: 110% und seit
1. 10. 1927: 120% der Friedensmiete.

Demgegenüber steht eine Miete in Neubauten — d. h. nur solchen, die unter Zuhilfenahme öffentlicher Mittel finanziert worden sind — in der Regel von etwa 150% bis 170% einer entsprechenden Friedensmiete.

Analog der Lockerung der Wohnungszwangswirtschaft in Bezug auf Mieterschutzgesetz und Wohnungsmangelgesetz sind auch eine Anzahl von Fällen nach und nach vom Reichsmietengesetz ausgenommen worden. So fallen heute darunter in fast allen Ländern nicht mehr die möblierten Zimmer, die teueren Wohnungen und die Geschäftsräume (soweit sie nicht einen Teil einer Wohnung bilden).

D. Beurteilung der Wohnungszwangswirtschaft.

Zur Lösung der Wohnungsfrage haben die oben kurz skizzierten Gesetze, zu denen noch eine große Zahl von Ausführungsbestimmungen des Reiches und der Länder hinzukommen, nur wenig zu tun vermocht. In erster Linie konnten sie nur dazu dienen, vorübergehend die Auswirkungen der durch den Krieg und seine Folgen für die Wirtschaft, wie oben kurz dargestellt, entstandenen Wohnungsnot zu lindern, insoweit, als eine vollständige Obdachlosigkeit weiter Bevölkerungskreise mit Erfolg hintangehalten und eine plötzliche große Mietssteigerung verhindert wurde. Jedoch läßt sich nicht leugnen, daß diese Gesetze durchaus keine Ideallösung waren und über jede Kritik erhaben wären. Hat doch der

durch das Wohnungsmangelgesetz und das Gesetz über Mieterschutz und Mieteinigungsämter eingeschaltete große Beamtenapparat den Ausgleich von Angebot und Nachfrage aufs schwerste behindert und zuerst oftmals eine geradezu künstliche Wohnungsnot verschiedener Wohnungsgattungen heraufbeschworen, wie es durch eine Reihe von einzelnen Spezialuntersuchungen über die Wohnungsnot in verschiedenen Städten, auf die hier nur allgemein hingewiesen sei, dargetan worden ist.

Das Reichsmietengesetz muß man ansprechen als eine gesetzlich fundierte Anreizung zur Vertragsuntreue, da ja hiernach jederzeit der geschlossene Vertrag durch einfache einseitige Erklärung dahin abgewandelt werden kann, daß die gesetzliche Miete an die Stelle der vereinbarten tritt. Eine solche Möglichkeit ist aber dazu angetan, Treu und Glauben im täglichen Verkehr zu untergraben und somit die Volksmoral zu schädigen.

Durch die Einführung der gesetzlichen Miete besteht heute weiterhin der Zustand, daß für Altwohnungen — bis 1. Juli 1918 bezugsfertig — und Neuwohnungen — nach dem 1. Juli 1918 bezugsfertig — eine verschiedene Höhe für den Mietzins besteht. Die Miete für Neubauwohnungen würde heute, falls solche ohne Zuschüsse seitens der öffentlichen Hand erstellt würden, mindestens etwa 300% der Miethöhe entsprechender Altwohnungen betragen. Da vor dem Kriege der Mietaufwand der Bevölkerung — je nach ihrer Einkommensklasse — zwischen etwa $^1/_6$ und $^1/_4$ des jeweiligen Einkommens lag, sind solche Mieten selbstredend untragbar, und daher unmöglich. Das Eingreifen der öffentlichen Hand war deshalb notwendig. Es werden große Beträge des Staates zur Senkung des Kapitaldienstes für Neubauwohnungen — was weiter unten ausführlich noch dazulegen sein wird — und damit zur Senkung der effektiven Mieten in Neubauwohnungen verwandt, wodurch hier eine Höhe von etwa 150—170% der Friedensmiete resultiert. Ein Unterschied der Mieten für Alt- und Neubauwohnungen ist aber auf die Dauer unerträglich. Einmal ist und bleibt die Nachfrage nach Altwohnungen eine viel größere als nach Neuwohnungen, da deren Ermietung einen weiten Volkskreisen unmöglichen Luxus darstellt, weil sie recht oft $^1/_3$ und mehr des Gesamteinkommens verschlingen würde. Da nämlich die Anzahl der alten Wohnungen

eine ungleich größere ist, wird natürlich nur die gesetzliche Miete — also für Altwohnungen — bei der Lohnbildung in Rücksicht gezogen. Durch diese Tatsache wird die Bekämpfung der herrschenden Wohnungsnot durch Neuerstellung von Wohnungen in gewissem Sinne zwangsläufig sabotiert.

Weiterhin ist durch die Einführung der gesetzlichen Miete der Ertrag des in die altbebauten Grundstücke investierten Kapitals weit unter den allgemeinen Landeszinsfuß heruntergedrückt worden mit dem Effekt einer erheblichen Minderung des gegenwärtigen Verkehrswertes dieser Gebäude, da dieser der kapitalisierten Rente entspricht, während der Wert eines Gebäudes natürlich in der Höhe der Herstellungskosten plus Grundstückswert abzüglich amortisierten Kapitals liegen muß. Hierdurch ist der Besitz an Altgebäuden — abgesehen von den Fällen spekulativer und ähnlicher Verwendung — nur verkäuflich, wenn der bisherige Eigentümer sich mit einem effektiven Kapitalverlust zufrieden gibt oder geben muß, wodurch die alten Gebäude heute also in weitem Umfange die Eigenschaft einer Ware verloren haben.

Aus allen diesen Gesichtspunkten ergibt sich mit zwingender Notwendigkeit die Frage nach einer Steigerung der gesetzlichen Miete mit dem Zweck einer Anpassung an die Höhe der erforderlichen Neubaumieten. Es ist jedoch nicht zu verkennen, daß jede allgemeine Mieterhöhung von weittragenden allgemeinwirtschaftlichen Folgen begleitet ist. Denn es werden dadurch die Lebenshaltungskosten weitester Bevölkerungskreise generell erhöht, was natürlich nicht ohne Konsequenzen für die wirtschaftliche Lage überhaupt bleiben kann. Jede allgemeine Mieterhöhung wird sich in neuen Lohnforderungen zunächst unmittelbar auswirken. Eine 10%ige Mieterhöhung würde etwa eine 2%ige Lohnerhöhungsforderung seitens der Arbeiterbevölkerung und im Einkommen entsprechend gestellter Bevölkerungskreise dabei nach Ansicht der Reichsregierung rechtfertigen können. In diesem Zusammenhang sei daran erinnert, daß vor Aufhebung der Zwangsbewirtschaftung der einzelnen Lebensmittel von deren Anhängern als Argument dagegen die dann notwendige Erhöhung der Löhne und eine daraus resultierende Störung unseres wirtschaftlichen Gleichgewichts geltend gemacht wurde, daß sich aber nach der tatsächlichen Beseitigung dieser Zwangs-

gesetze die Lohnverhältnisse ohne größere Erschütterungen unserer Wirtschaft der neuen Situation anzupassen vermochten und andererseits im gleichen Moment das Angebot an Lebensmitteln ungeheuer stieg. Eine Erhöhung des Einkommens weiter Bevölkerungsschichten aber ist nur möglich bei einer gleichzeitigen oder vorangegangenen Steigerung der Gesamtgütererzeugung. Eine allgemeine Erhöhung der Mieten für Altwohnungen zwecks Anpassung an die Neubaumieten müßte also zweckmäßig nur im Zeitpunkt einer aufsteigenden allgemeinen Konjunktur erfolgen.

Eine Zwangswirtschaft hat während der Kriegszeit auf vielen Gebieten bestanden. Ihre Folge war stets eine Verscheuchung der Ware vom Markt und ein großartiges Aufblühen des Geheimhandels. Im Hinblick auf die Wohnungszwangswirtschaft muß man feststellen, daß Wohnungen zwar nicht wie Lebensmittel für das Auge verschwinden können, jedoch kann aber ebensogut wie mit jenen ein Schwarzhandel getrieben werden, eine Möglichkekit, von der reger Gebrauch gemacht wird. Zwar ist die Zahlung von Abstand gesetzlich verboten, wird aber tatsächlich geduldet. In Berlin kann man heute gegen eine hohe Kommission und einen Abstand von 1000,— bis 1200,— RM pro Zimmer jede gewünschte Wohnung ohne Schwierigkeiten erhalten. Solche werden auch offen in den Zeitungen auf diese Weise angeboten. Die mit dem Schutzbedürfnis der wirtschaftlich Schwachen begründete Wohnungszwangswirtschaft hindert also gerade die Minderbemittelten daran, ein Unterkommen zu finden, während die Beschaffung einer Wohnung für die wirtschaftlich starken Kreise kaum auf Schwierigkeiten stößt, die Frage nach einem geeigneten Heim also nur noch eine Geldfrage ist. Die Wohnungszwangswirtschaft wirkt dadurch heute nicht sozial, sondern antisozial.

Es ist also einem Abbau der Wohnungszwangswirtschaft das Wort zu reden. Jedoch kann er nicht mit einem Schlage erfolgen, sondern ist nur möglich im Wege einer langsamen progressiven Lockerung der Wohnungszwangswirtschaft, um so allmählich zur freien Wohnungswirtschaft wieder zurückzukehren. Voraussetzung ist, daß Angebot und Nachfrage, wie sie beim freien Spiel der Kräfte sich ergeben würden, einander einigermaßen angenähert sind. Dementsprechend, was oben über die Art des Wohnungsmangels gesagt

ist, wird die Zwangsbewirtschaftung des Wohnraums also am längsten bei Kleinwohnungen erforderlich sein. Nur ein planmäßiger Neubau von Wohnungen mit allgemein tragbaren Mieten kann zu einer endgültigen vollständigen Beseitigung der Wohnungszwangswirtschaft führen.

Drittes Kapitel.

Wohnungsneubau.

§ 6.

Schwierigkeiten des Wohnungsneubaus.

A. Kapital.

a. Kapitalbeschaffung.

Der Angelpunkt der heutigen Wohnungsfrage ist die Beschaffung des zum Wohnungsneubau erforderlichen Kapitals und die Höhe seiner Verzinsung. Allein, um den jährlichen Zuwachsbedarf an Wohnungen erstellen zu können, werden unter Zugrundelegung der heutigen Verhältnisse jährlich zwei Milliarden Mark benötigt.

Das Deutsche Reich leidet aber heute und sicher noch auf längere Zeit unter einem weitgehenden Mißverhältnis zwischen Kapitalbildung und Kapitalbedarf, wobei der letzte Posten den ersten erheblich übersteigt. Die Ursachen sind verschiedener Art. Einmal besteht die dringende Notwendigkeit, die unangenehmen Folgen der zehnjährigen Kapitalverlustwirtschaft, die wir betrieben haben, durch Kapitalneubildung zu compensieren. Weiterhin besteht die Notwendigkeit, entsprechend der zunehmenden Bevölkerungszahl fortlaufend Neuinvestierungen vorzunehmen. Die Vermehrung der Bevölkerung fordert eben so sehr einen Ausbau unserer Fabriken, eine Steigerung unserer Agrarproduktion und unserer Wohnungszahl und -Größe wie die auf der deutschen Wirtschaft ruhenden Zahlungsverpflichtungen an das Ausland, sowohl die politischer, als auch die privater Natur, einen Zwang dazu ausüben, unseren Produktionsapparat bei gleichem oder vermindertem Aufwand ergiebiger zu gestalten. Die notwendige Konkurrenzfähigkeit gegenüber dem Ausland zwingt

überdies zur Rationalisierung und Modernisierung der Wirtschaftsanlagen. Die Folge davon ist ein sehr dringender Kapitalbedarf, dem nur ein unzulängliches Angebot von Kapital gegenübersteht. Dies wird außerdem durch den daraus resultierenden hohen Landeszinsfuß in seiner Verwendung noch beschränkt.

In diese Diskrepanz zwischen Kapitalbildung und Kapitalbedarf ist die Neubaufinanzierung hineingestellt und gestaltet sich dadurch außerordentlich schwierig. Die für die Beschaffung von Kapital für den Wohnungsneubau in Frage kommenden Quellen sind in erster Linie — soweit sie statistisch erfaßbar sind — die Kapitalien, deren Entwicklung sich in den Sparkassenguthaben und der Emissionstätigkeit der Pfandbriefanstalten sowie in den seitens der großen Versicherungsgesellschaften Anlage suchenden Geldern widerspiegelt und die darum hier einer kurzen tabellarischen Darstellung unterzogen seien[1].

Kapitalanlagen:

(In Millionen Reichsmark.)

Zeit:	Kapitalzustrom zu den Sparkassen. Spar-Einlagen	Giro-Einlagen	Kapitalaufnahme durch Pfandbriefe. (Umlaufzunahme)	
1907—1913	957		911	incl. Kommunalobligat.
1913—1914	1010		741	„ „
1925	1241		840	excl. Kommunalobligat.
1926	1461	244	1628	„ „
1927	1576	32	1649	„ „
1928	2230		1455	„ „
1926.				
I. Quartal	415	132	290	„ „
II. „	318	71	337	„ „
III. „	351	36	451	„ „
IV. „	377	6	550	„ „

1) Die Zahlen sind auf Grund von Materialien aus den Archiven der Deutschen Bank-Aktiengesellschaft Berlin, der Direktion der Diskonto-Gesellschaft Berlin, der Reichsbank Berlin, der Reichskreditgesellschaft AG. Berlin und Mitteilungen der statistischen Reichs- und Landesämter, sowie des Institutes für Konjunkturforschung zusammengestellt.

Zeit:	Kapitalzustrom zu den Sparkassen Spar- Einlagen	Giro-		Kapitalaufnahme durch Pfandbriefe (Umlaufzunahme)	
1927.					
I. Quartal	628	93	534	„	„
II. „	304	— 54	476	„	„
III. „	318	— 7	312	„	„
IV. „	327	— 1	327	„	„
1928.					
I. Quartal	782	133	531	„	„
II. „	441	47	327	„	„
III. „	482	6	297	„	„
IV. „[2]	525		300	„	„

Bodenkreditinstitute:

Zeit:	Umlauf an Pfandbriefen insgesamt	Bestand an städtischen Hypotheken (ohne aus der Aufwertung entstandene)
1925	1044,0	554,7
1926	2439,0	1526,9
1927	3759,8	2634,6
bis Juni 1928	4481,0	3309,6

Private Versicherungsgesellschaften:

	an Hypotheken
1925	122,7
1926	244,2
1927	433,8
bis Juni 1928	516,0

Die hier aufgeführten Zahlen der Kapitalanlagen der Bodenkreditinstitute und privaten Versicherungsgesellschaften beziehen sich ganz allgemein auf den städtischen Grundbesitz jeder Kategorie.

2) teilweie auf Schätzungen beruhend.

Dem Wohnungsneubau wurden zugeführt:
Bis Ende des Etatjahres[3]
(in Millionen Reichsmark)

	1924	1925	1926
I. Arbeitgeberdarlehn (exkl. Private)	74,8	146,2	183,8
II. Reichsmittel	9,6	53,4	157,4
III. Darlehn der Länder und Gemeinden	461,6	1229,5	1870,0
Oeffentliche Mittel überhaupt	546,0	1429,1	2211,2

Demgegenüber stehen die Mittel der Realkreditinstitute, Sparkassen und Versicherungsgesellschaften und privaten Arbeitgeberdarlehen, die für den Wohnungsneubau verwandt worden und wie folgt zu beziffern[4] sind:

Bis Ende des Etatjahres		
1924	1925	1926
45,0	158,0	560,0

Aus dieser Gegenüberstellung ergibt sich, obgleich darin nicht die Mittel enthalten sind, die von privater Hand unmittelbar dem Wohnungsneubau zugeführt wurden, doch schon mit durchaus hinreichender Deutlichkeit, daß auf diesem Gebiet für die vorhandene Kapitalnachfrage nur ein ganz unzulängliches Angebot bestand und deshalb ein Wohnungsneubau größeren Umfangs nur durch das Eingreifen der öffentlichen Hand ermöglicht worden ist.

Dies ist ein direkter Gegensatz zu der Finanzierungsweise des Wohnungsneubaus in der Vorkriegszeit. Damals wurden die Wohnungen zu einem großen Teil von den gewerbsmäßigen Bauunternehmern gebaut mit der Absicht, sie nach der Fertigstellung im Laufe der Zeit weiter zu veräußern, um das auf diese Weise investierte Kapital zu erneuter Betätigung wieder frei zu bekommen.

Vom Eigenkapital des Bauunternehmers wurde etwa 25% des Wertes der Gebäude gedeckt, während der restierende Betrag durch die Aufnahme fremden Kapitales in Form von Hypotheken beschafft wurde.

Die erste Hypothek wurde zunächst vielfach von den Terraingesellschaften gegeben und entstand dann aus einer Hypothek, die ursprünglich auf das unbebaute Grund-

3) Vgl. Anm. 1, p. 33.
4) Vgl. Anm. 1, p. 33.

stück eingetragen und später nach Fertigstellung des Baues abgelöst und durch eine erste Hypothek auf das Gebäude ersetzt wurde. Auf diese Weise war dann das erste Baugeld beschafft. Im allgemeinen hatte die erste Hypothek einen Wert bis zu 50 und evtl. 60% des Schätzungswertes der fertiggestellten Wohnbauten. Sie wurde meist zu Anfang nur kurzfristig, im allgemeinen auf drei bis fünf Jahre gewährt. Unterdeß beschaffte sich der Eigentümer dann eine neue erststellige Beleihung aus privater Hand oder von Hypothekenbanken. Häufig kam es aber auch vor, daß letztere gleich Bauraten mit steigendem Bau gaben und so sofort die erste Beleihungsstelle übernahmen. In kleineren und mittleren Städten kam die erste Hypothek oft zunächst aus der Hand von Baugenossenschaften, bis sie durch eine solche endgültige Beleihung seitens der Hypothekenbanken oder von privater Hand abgelöt wurde.

Die Beschaffung der zweiten Hypothek begegnete vielfach bereits in der Vorkriegszeit wachsenden Schwierigkeiten. Ursprünglich wurden sie fast stets vom Privatkapital gewährt und nahmen den Raum zwischen ca. 50—60% des Schätzungswertes einerseits und 75% andererseits ein. Langsam kam es aber in der Zeit vor dem Kriege dazu, daß solche zweitstellige Beleihungen von privater Seite, speziell für den Kleinwohnungsbau, nur sehr schwer zu erhalten waren, da deren Begebung sowohl wenig lukrativ als auch besonders riskant erschien. Es kam daher bereits damals hier zu einem Eingreifen der öffentlichen Hand insofern, als zweite Hypotheken von Kommunen, von den Trägern der Sozialversicherung und gleichstehender Seite zu günstigen Bedingungen gewährt wurden. Auch suchte man diesem Mangel durch Gründung von Hausbesitzerbanken und ähnlichen Organisationen zu begegnen.

Durch die Kriegs- und Nachkriegsverhältnisse wurde die ganze Art der Hypothekengewährung erheblich umgestaltet.

b. Kapitalverzinsung.

Die Betätigung des Privatkapitals innerhalb des Baugewerbes kann, wie überhaupt in der Wirtschaft, nur dann erreicht werden, wenn einerseits ein Zinssatz in der Höhe des herrschenden allgemeinen Landeszinsfußes gewährt werden kann und das Risiko einer Kapitalbeteiligung beim Wohnungsneubau andererseits noch tragbar erscheint. Der heutige allge-

meine Zinsfuß für langfristiges Kapital liegt erheblich über dem dafür in der Vorkriegszeit gewährten Satz. Es sind gegenwärtig zur effektiven Verzinsung der Hypothekengelder durchschnittlich etwa 10% pro anno in Ansatz zu bringen (Zinsen, Damno und Kosten). Werden diese hochverzinslichen Kapitalien gegeben, so kommt es zum Abschluß eines Hypothekenvertrages, der für eine Reihe von Jahren, meist (der Usance gemäß) fünf Jahre läuft. Nimmt ein privater Bauherr also Kapitalien zu einem so hohen Zinsfuß auf und senkt sich der Landeszinsfuß vor Ablauf des Hypothekenvertrages, so wird er dann eine schwere wirtschaftliche Schädigung erfahren, da ja bei Absinken des allgemeinen Zinsfußes die Mieten allgemein einer sinkenden Tendenz unterworfen sein werden und ihm auch im Laufe kürzerer Zeit angepaßt werden, also die Einnahmen des Hausbesitzers aus dem Gebäude sinken, während er dagegen nach wie vor zu der hohen vereinbarten Verzinsung der aufgenommenen Hypotheken durch die mehrjährige vertragliche Bindung gezwungen ist. Da im Gegensatz zur Vorkriegszeit heute stets die Möglichkeit größerer Schwankungen des Landeszinsfußes gegeben erscheint, besteht für den Bauherrn stets eine drohende Gefahr, weshalb vielfach lieber von einem heute derart riskant erscheinenden Geschäft abgesehen wird.

Der so hohe Zinsfuß der deutschen Volkswirtschaft ist bedingt durch die größere Dringlichkeit des Bedarfs an Kapital gegenüber anderen Volkswirtschaften, nicht aber bedeutet er etwa den Ausdruck einer höheren Rentabilität. Das läßt sich besonders leicht aufzeigen am Wohnungsbau. Legt man entsprechend den heutigen Verhältnissen einen Bauindex von 175% (1913 = 100 gesetzt) und einen Zinsfuß von 10%, also 200% des Vorkriegszinssatzes, zugrunde, so kommt man beim Wohnungsbau zu einer Ueberteuerung auf etwa 350%. Schaltet man den Einfluß der Aenderung des allgemeinen Preisniveaus analog einem Index von 150% aus, so bleibt ein 2⅓ faches für die Kosten des Wohnungsneubaues gegenüber der Zeit vor dem Kriege. Die Abwegigkeit der Annahme, daß eine Rentabilitätssteigerung der deutschen Volkswirtschaft in auch nur annähernd gleichem Umfange stattgefunden habe, liegt auf der Hand. Im Gegenteil muß man sogar nach einer Betrachtung der mannigfach angestellten Berechnungen über die Kapitalbildung Deutschlands im Laufe der letzten Jahre

konstatieren, daß sie sogar die der Vorkriegszeit noch kaum wieder erreicht hat. Die zweifellos vorhandene Steigerung der innerdeutschen Leistung hat noch nicht eine Kompensierung für die hohen Ausfälle zu schaffen vermocht, die durch die Reparationsabgaben und den Verlust der Zinsen aus den Auslandsanleihen entstanden sind. Die jährlichen Kapitalbeträge, die im Wohnungsneubau angelegt werden, nehmen wegen dieser Verhältnisse einen höheren Bruchteil des Kapitaleinkommens des Einzelnen und der Volksgesamtheit als früher in Anspruch. Um deren Tragbarkeit zu ermöglichen, kam es dazu, daß bei einer jährlichen Neuerstellung in Höhe von ca. 1¾% des Totalwohnungsbestandes auf die Mieter, Eigentümer und Hypothekengläubiger dieser ca. 16 Millionen existierender Wohnungen ein Teil der Kosten für die Neuwohnungen vermittels der Hauszinssteuer überwälzt ist.

c. Mietzinshöhe.

Zwischen der Höhe des Mietzinses für Alt- und Neuwohnungen besteht heute eine erhebliche Differenz. Hierbei ist es auch nur durch bedeutende staatliche Zuschüsse möglich, den Mietzins für Neubauwohnungen so niedrig zu halten, daß er überhaupt von größeren Kreisen der Mieter gezahlt werden kann. Die Tatsache, daß eine erhebliche Diskrepanz zwischen der Höhe des Mietzinses für Alt- und für Neuwohnungen besteht, stellt sich der Neubautätigkeit seitens der privaten Hand auf das stärkste hemmend in den Weg; denn es wird sich das allgemeine Lohnniveau nur dem Niveau des Mietzinses für die in weitaus größerer Anzahl vorhandenen Altwohnungen anpassen und dadurch die große Masse der Mieter zwingen, soweit irgend möglich, sich eine Altwohnung zu beschaffen und die Ermietung von Neubauwohnungen nach Möglichkeit zu vermeiden. Es muß mithin auch aus diesen Gründen versucht werden, baldigst die Miethöhe für Alt- und Neuwohnungen einander anzupassen, wie weiter oben bereits schon auch mit anderen Argumenten dargetan wurde. Da sich die Altwohnungsmieten, wie dargelegt, zwar noch um gewisse Beträge, aber doch ohne Heraufbeschwörung schwerer wirtschaftlicher Unruhen nicht jeder Zeit und beliebig hoch und in jedem Tempo steigern lassen werden, muß andererseits der Versuch einer weiteren Senkung der zur Rentabilität erforderlichen Neubaumieten — ohne Rentabilität keine private

Neubautätigkeit — gemacht werden. Eine gewisse Differenz kann natürlich zwischen den Alt- und Neubaumieten, da die neuen Wohnungen mehr dem heutigen Geschmack entsprechen, bequemer und teils auch für den Inhaber wirtschaftlicher gebaut sind, als die alten, bestehen bleiben und ist dadurch auch begründet, ohne die Rentabilität der Erstellung von neuen Gebäuden zu gefährden oder gar zunichte zu machen.

Es ist also zu prüfen, aus welchen Komponenten der Mietspreis resultiert und welche von ihnen heute evtl. einer Senkung noch zugänglich sind.

Der Mietspreis bildet sich in der Hauptsache durch das Zusammenwirken folgender Faktoren: Größe des Kapitals, das zum Bau aufgewandt werden muß, Verzinsung des Eigenkapitals des Bauherrn, Kapitaldienst für das aufgenommene Fremdkapital, Amortisationsquote für das gesamte Kapital und endlich Unterhaltskosten für das Gebäude. Aus der Summe dieser einzelnen Faktoren, prozentual auf die einzelnen Wohnungen des Hauses verteilt, ergibt sich der Mietszins, der zu einer Rentabilität unbedingt erforderlich ist. Dieser Mietspreis wird natürlich bei freier Wirtschaft durch Konjunkturen und Krisen zu seiner Höhe beeinflußt und evtl. noch durch eine Lagen- oder „Kasernierungs"[5]-Rente (unter Umständen sogar erheblich) gesteigert werden, was sich dann aber in einem besonders hohen Wert des Gebäudes widerspiegeln wird und bei Verkauf bereits keine Rente, sondern nurmehr eine Verzinsung für den gezahlten entsprechend höheren Kaufpreis darstellt.

Zu obigen den Mietpreis bildenden Faktoren ist hier im einzelnen folgendes noch kurz zu sagen:

Die Höhe des in das Gebäude zu investierenden Kapitales resultiert aus Baukosten und Grundstückspreisen. Bei einer Steigerung der erforderlichen Kapitalmenge ergibt sich als Folge schon wegen des erhöhten Zinsen- und Amortisierungsdienstes eine nicht unbeträchtliche Verteuerung der Miete. Ist aber gleichzeitig auch der Landeszinsfuß gestiegen, wie es ja heute in erheblichem Umfange der Fall ist, wo für erste Hypotheken ein Zinsfuß von ca. 10% erforderlich ist, so wirkt sich dieses in einer weiteren Steigerung der Mieten aus. Die Zinssteigerung hat die gleiche Wirkung, als ob doppelt so viel

5) Herkner: Städtebauliche Zeitfragen 1908.

Kapital wie früher bei einem Landeszinsfuß von 5% heute gebraucht würde. Diese beiden Faktoren — gestiegene Baukosten und verdoppelter Zinsfuß — stehen heute über dem allgemeinen durchschnittlichen Teuerungsindex, weshalb durch sie auch in erster Linie die außerordentliche Steigerung der erforderlichen Miethöhe bedingt wird, während die anderen Faktoren sich etwa auf der Höhe des allgemeinen Teuerungsindexes bewegen und deshalb wohl nicht einer wesentlichen Senkung zugänglich sind. Es muß also zu einer Diminuierung des Mietpreises einmal die Herabminderung der Baukosten und andererseits die Beschaffung von Kapital zu einem billigeren Zinssatz versucht werden.

B. Baukosten.

Die Höhe des für einen Bau benötigten Kapitals hängt in erster Linie von den Baukosten ab, welche gegenüber der Vorkriegszeit eine riesige Steigerung erfahren haben, eine Steigerung, die über das allgemeine Teuerungsniveau nicht unbedeutend hinausgeht. Die Höhe der Baukosten ist eine Funktion der Bauarbeiterlöhne und der Baumaterialkosten. Die Höhe der allgemeinen Bauarbeiterlöhne durch eine Indexzahl ausdrücken zu wollen, stößt wegen der verschiedenen Vertragsbedingungen (Accordarbeit etc.) und auch dem jeweils verschiedenen Anteil der einzelnen Spezialberufsgruppen auf außerordentliche Schwierigkeiten. Jedenfalls sind die Löhne für Bauarbeiter in der Nachkriegszeit allgemein stärker als diejenigen in anderen Gewerbezweigen gestiegen. Man rechnet heute mit einer Erhöhung auf durchschnittlich etwa 160 bis 170%, wobei jedoch besonders noch einmal darauf hingewiesen sei, daß nicht unbedeutende Schwankungen vorkommen. Der Anteil dieser Löhne an den Gesamtbaukosten ist recht verschieden und exakt nur für Einzelbeispiele constatierbar; man nimmt bei den sicher gut informierten beruflich interessierten Kreisen allgemein an, daß er bei der bisher üblichen Bauweise um etwa 42% oscilliert (der Lohnanteil an den Baustoffen ist dabei selbstredend nicht mit einbegriffen). Der Anteil der Uebersteigerung der Bauarbeiterlöhne über den allgemeinen Lebenshaltungsindex von 140% bedingt hiernach schon eine übermäßige Teuerung des Bauens um etwa 10—12%.

Die andere Hauptkomponente der Baukosten ist, wie gesagt, die Höhe der Baumaterialkosten. Hiervon nehmen den wichtigsten Platz die Preise für Bauholz und Hintermauerungssteine ein. Die Entwicklung der Preisbewegung am Holzmarkt wird stark durch die Holzverkäufe der Forstverwaltungen des Staates und der Gemeinden beeinflußt. Infolge der bei diesen üblichen Art und Weise, wie die Verkäufe getätigt werden (Versteigerungen, Submissionen etc.), ist der erzielte Preis in hervorragender Weise in engster Abhängigkeit von dem Umfange der Nachfrage. Ein geringeres Angebot wird hier oft auch durch rein forstwirtschaftliche Erwägungen bedingt.

Bei der Entwicklung der Preisgestaltung für Hintermauerungssteine findet vielfach eine Ueberteuerung infolge skrupelloser Konjunkturausnutzung seitens der Produzenten statt. Die Ziegelindustrie, die über das ganze Reich verstreut ist, verfügt gegenüber ihrem Abnehmerkreis über eine relativ hohe Machtstellung. Da die Transportabilität der Mauersteine infolge hoher Frachtkosten auf nur geringe Entfernungen beschränkt bleibt, ist bei Einsetzen einer territorial begrenzten Konjunktur ein Preisausgleich durch Herbeischaffung von Ziegelsteinen aus gleichzeitigen Ueberproduktionsgebieten unangängig, was die wirtschaftliche Machtstellung der einzelnen Ziegeleien erheblich stärkt, zumal diese sich auch meist örtlich zu Ziegelkartellen oder Ziegelverkaufsvereinigungen zusammengeschlossen haben.

Durch die hier kurz skizzierten Verhältnisse ist es dazu gekommen, daß die Baukosten einen über dem allgemeinen Teuerungsindex liegenden Stand innehaben.

Die Entwicklung der Baukosten nach der Stabilisierung gestaltete sich, wie folgt: Der Baukostenindex betrug[6] (1913 = 100)

im November 1923 . . .	128,7
Januar 1924	134,4
Juli 1924	125,0
Dezember 1924 . . .	163,0
Januar 1925	168,1
März 1925	176,7
August 1925	165,6

6) Nach Berechnung des Instituts für Konjunkturforschung und der Zeitschrift „Die Bauwelt" und auch des Reichsarbeitsministeriums.

Februar 1926	160,5
Oktober 1926	164,1
Juli 1927	175,1
Oktober 1927	176,0
Januar 1928	172,7
April 1928	173,3
Juli 1928	173,5
September 1928 . . .	171,5
Dezember 1928 . . .	173,4

Aehnliche Prozentsätze werden auch seitens der Bauunternehmungen genannt, die jedoch besonders darauf hinweisen, daß die neuen Bauformen einen höheren Bauaufwand bedingen als die alten und daß man, wenn man dies berücksichtigt, zu obigen Sätzen noch einen Zuschlag in Höhe von etwa 10 bis 20% zu machen gezwungen ist.

C. Grundstückspreise.

Als weiterer Faktor, der für die Mietszinsbildung in Frage kommt, ist noch der Preis für das Grundstück in Betracht zu ziehen. Nicht jedes Grundstück eignet sich dazu, als Bauland zu dienen. Einmal muß der Baugrund entsprechend beschaffen sein, weiter ist die allgemeine Lage in Betracht zu ziehen, dann üben hier Geländeaufschliessung, Bebauungsplan, Vorhandensein von Verkehrsmitteln usw. ihre Wirkung aus. Zumal in Großstädten, wo, wie oben gezeigt, die Wohnungsnot besonders stark ist, wirken sich die Eigentumsverhältnisse und das heute geltende Eigentumsrecht am Bauland monopolartig aus. Die Grundstücke sind hier oftmals mit einer bedeutenden Grundrente der Lage belastet. Die Folge davon sind hohe Bodenpreise und damit auch hohe Mieten, die sich dann der Neubautätigkeit stark hemmend in den Weg stellen und oft den Wohnungsneubau an sonst gut dazu gelegenen Stellen illusorisch machen.

§ 7.

Behebung der Schwierigkeiten.

A. Hauszinssteuer.

Im Verhältnis zur Vorkriegszeit hat sich die Lage am Baumarkt durchgreifend geändert. Während damals, wie oben ausgeführt, die Neubauten meist mit 75% Hypotheken er-

stellt wurden und das restierende Viertel des erforderlichen Kapitals vom Unternehmer selbst aufgebracht zu werden pflegte, fehlt heute in der Zeit der Kapitalknappheit und des allgemeinen großen Kapitalbedarfs das Eigenkapital des Bauherrn in weitem Umfange. Dazu kommt der in der Nachkriegs- und Nachinflationszeit zuerst aufgetretene Mangel an dem für den Hausbau erforderlichen Kredit, und, soweit es an langfristigem Kapital für diesen Verwendungszweck nicht überhaupt fehlte, war dieses nur unter Inkaufnehmen eines wegen der daraus zwangsläufig sich ergebenden enormen Miethöhe untragbaren Zinsfußes erhältlich. Da der private Kapitalmarkt von sich aus nicht in der Lage war, dieser wirtschaftlichen Entwicklung zu steuern und hier aus eigenen Kräften Abhilfe zu schaffen, da mithin von dieser Seite her eine Lösung der Frage unmöglich war, mußte nach der Beschreitung anderer Wege gesucht werden. Wegen der großen Wichtigkeit dieser Fragenkomplexe kam es zu einem Eingreifen der Staatsgewalt. Die Aufgabe war die, seitens der öffentlichen Hand Kapital zum Wohnungsneubau zur Verfügung zu stellen und überdies zu einem so niedrigen Zinsfuß, daß die Gesamtverzinsung der investierten Kapitalien einen Betrag ausmacht, der die Miete auf einem für die Konsumenten erträglichen Satz zu halten gestattet. Dem steht die Forderung gegenüber, mit möglichst wenig Staatsmitteln denkbar viel Neubauten zu subventionieren, und so einerseits die Wohnungsnot schnellmöglichst zu beheben, andererseits aber im Rahmen der von der öffentlichen Hand für diesen Zweck verfügbaren Mittel zu bleiben, ohne gleichzeitig auch eine Ueberspannung der Konjunktur auf dem Baumarkt mit der ungewünschten Folge von Preissteigerungen herbeizuführen. Um die Neubautätigkeit wieder anzuregen, in Gang zu bringen und zu halten und in den Besitz der hierfür erforderlichen Mittel zu kommen, wurde in erster Linie eine neue Steuer, die Hauszinssteuer, geschaffen, deren Erträge zum Teil zur Begebung von Hypotheken zu Neubauzwecken zu einem denkbar niedrigen Zinssatz an die Baulustigen vergeben werden. In der Regel vollzieht sich heute die Neubaufinanzierung in der Weise, daß der Bauherr zunächst für ein unbelastetes Grundstück zu sorgen hat, auf dem der Neubau begonnen werden kann. Die erste Hypothek wird dann vom Bauherrn von den öffentlich rechtlichen Kreditanstalten oder von pri-

vater Seite beschafft, jedenfalls dem freien Markt zu seinen Bedingungen und seinem Zinssatz entnommen. Sie nimmt heute einen geringeren Raum als vor dem Kriege ein, einmal wegen des Kapitalmangels, dann wegen des hohen Zinssatzes und schließlich, weil die Unsicherheit in der Bewertung der Gebäude in Bezug auf ihren heutigen Wert auch zu großer Vorsicht zwingt. Die Hauszinssteuer-Hypothek nimmt dann in der Regel die zweite Stelle ein, soweit nicht noch andere öffentliche Mittel in Gestalt besonderer Kredite, Arbeitgeber-Darlehne etc. gegeben sind. Die restlichen etwa 10% der Kosten sollen im Regelfall durch das Kapital des Bauherrn gedeckt werden. Dies ist auch das Schema, das sich heute zur Finanzierung des Wohnungsneubaus herausgebildet hat, um der Schwierigkeiten in der Kapitalbeschaffung und Verzinsung Herr zu werden und zu einigermaßen erträglichen Mieten zu gelangen.

B. Rationalisierung.

Will man das für einen Neubau erforderliche Kapital, das oben als ein den Mietszins in seiner Höhe stark beeinflussender Faktor erkannt wurde, verringern, so muß man der Frage näher treten, ob und wie die Kosten für einen Neubau heute herabgemindert werden können. Es ergeben sich hier Einsparungsmöglichkeiten, wenn man die Häuser auf besonders wirtschaftliche Weise herzustellen versucht, was durch Verwendung vorwiegend normalisierter Bauteile (Bretter, Türen, Treppen, Träger, Balken, Fenster usw.) erreicht werden kann. Weiterhin ist eine Typisierung der Gebäude anzustreben; dadurch wird eine noch größere Anwendungsmöglichkeit für normalisierte Bauteile herbeigeführt. Hierbei ist natürlich Rücksicht zu nehmen auf die Verschiedenheit der Wohnweise in Stadt und Land und in den verschiedenen Landesteilen. Es ist selbstredend unmöglich, eine allgemeine weitgehende Schematisierung der Neubauwohnungen im ganzen Reich oder in großen Gebieten durchzuführen, da man sich sonst der Gefahr aussetzen würde, daß diese evtl. der Wohnsitte der betreffenden Gegenden nicht entsprechenden Wohnungen unbenutzt bleiben würden. Alle Möglichkeiten, die Bauweise billiger zu gestalten, müssen weitgehendst ausgenutzt werden. Der Reichsverband der Deutschen Industrie geht in seinen Forderungen auf diesem Gebiete sogar soweit, zu sagen, daß

unter Umständen mit schlechterem Material als früher gebaut werden müsse, selbst auf die Gefahr einer daraus eventuell resultierenden kürzeren Lebensdauer der Häuser hin. Da das aber auch eine schnellere Amortisation des investierten Kapitales erforderlich machen würde, ist wohl doch zu sagen, daß eine derartige Bauweise, auf lange Sicht gesehen, als unwirtschaftlich abzulehnen ist. Da hierdurch eine höhere Amortisationquote bedingt werden würde, würde diese ja ohnehin den Mietzins wieder in die Höhe drücken und dadurch unter Umständen ganz kompensieren, was vorher durch die billige Bauweise eingespart worden wäre. In diesem Punkt muß also große Vorsicht walten gelassen und geprüft werden, wie weit man da im Einzelfalle mit solchen Sparmaßnahmen gehen kann. Auch staatlicherseits wird die billige Bauweise stark propagiert. Es sei hier bloß kurz hingewiesen auf die Richtlinien des Preußischen Ministers für Volkswohlfahrt und des Finanzministers betreffend des für die Neubautätigkeit bestimmten Anteils am Hauszinssteueraufkommen vom 31. Dezember 1926, wo es unter I 4 heißt: „Es sollen in erster Linie gefördert werden:

a) Bauten, bei denen die nach den örtlichen Verhältnissen wirtschaftlichste Bauweise zur Anwendung gelangt, insbesondere auch solche, die nach bewährten Bautypen und unter Verwendung normierter Bauteile ausgeführt werden", und

„c) Bauten, bei deren Ausführung die Gewähr besteht, daß durch geeignete Maßnahmen unangemessen hohe Baukosten vermieden werden".

Der Reichsarbeitsminister weist in seinen Richtlinien betreffend die Förderung des Wohnungsbaues[7] auch darauf hin, daß die Anforderungen der Baupolizei auf das geringste eben noch notwendige Maß zurückgeschraubt werden sollten, um auf diese Weise evtl. die Möglichkeit zu bieten, eine viel billigere Bauweise in Anwendung bringen zu können.

C. Die Kosten durch das Grundstück.

Auf die Kosten für den Wohnungsbau sind, wie oben gesagt, auch die Grundstückspreise und was damit zusammenhängt, von großem Einfluß. Die Nachfrage nach Bauland führt zu einer allgemeinen Steigerung der Bodenpreise. Die Folgen

7) Vom 26. März 1926. VB. I Nr. 2919/26.

einer solchen Entwicklung können teilweise hintangehalten werden durch eine kommunale Bodenvorratswirtschaft, einen Weg, auf dem schon zahlreiche Gemeinden gute Erfolge zu verzeichnen haben. Hierher gehören weiter Milderungen von Grundsteuern für zum Neubau verwendetes Gelände, Herabminderung der Kosten für die Bodenaufschließung, Festsetzung von Anliegerbeiträgen, die gerade nur die Selbstkosten der Kommunalverwaltungen decken, und günstige Flächenaufteilungspläne. Auch sind oft gerade die Kosten der Straßenherstellung und Verlegung der Kanalisation schon für die Gemeinden dadurch amortisiert, daß sie durch Kommunalanleihen finanziert und vor dem Kriege bereits hergestellt waren, sodaß hier die Beiträge unter die Entwertung der Inflation fallen und diese Schulden für die Gemeinden daher zum Verschwinden gebracht worden sind. Werden auch solche Dinge jeweils auf das genaueste beachtet, so ergeben sich hier teils nicht unerhebliche Einsparungen bei Wohnungsneubauten, die ihren letzten Ausdruck in billigeren und tragbareren Mieten finden.

Viertes Kapitel.

Beseitigung des Kapitalmangels und Senkung des Kapitalpreises für den Wohnungsneubau.

§ 8.

Entstehung und Entwicklung der Hauszinssteuer.

Die Hauzinssteuer wurde eingeführt durch die dritte Steuernotverordnung des Reiches vom 14. Februar 1924, welche die Ermächtigung an die Länder gibt, vom bebauten Grundbesitz im Zusammenhange mit der Mietzinsfestsetzung einen Teil der Miete als Steuer zu erheben, wobei der Hausbesitzer als Steuerexekutor, doch nicht als haftender, erscheint. Soweit sich feststellen läßt, wurde eine Steuer auf die Miete in Deutschland in dieser Form erstmalig 1916 von einem Bodenreformer, Martin Wagner, in Vorschlag gebracht. Sie wurde dann vorwiegend von Oberbürgermeister Luther, Essen, propagiert, wie sich unter anderem z. B. aus seiner Rede vom 20. Oktober 1919 auf der Versammlung des Rheinischen

Vereins für Kleinwohnungswesen über „Vergesellschaftung im Wohnwesen" ergibt, wo er ausführt: „Eine echte Vergesellschaftungsmaßregel, auf die ich hinsteuere, ist die Mietssteuer . . . Die Erhebungsform wird außerordentlich leicht sein. Man wird sie einfach zur Miete zuschlagen und von den Hauswirten einkassieren. Das Erheben ist leicht. Viel schwerer ist schon die Veranlagung. Bei der Veranlagung wird man zunächst von irgend welchen Grundwerten ausgehen müssen". Als Dr. Luther später Reichsfinanzminister war, wurde unter seiner Aera die von ihm angestrebte Mietzinssteuer in Gestalt der Hauszinssteuer eingeführt. Die direkte Veranlassung dazu gab damals die allgemeine Knappheit der öffentlichen Mittel und die Notwendigkeit, durch neue Steuern hierin Abhilfe zu schaffen. So fand man denn hier in der Hauszinssteuer eine relativ einfache und bequeme Steuerform. Im Ausblick auf die als einstweilen unerläßlich erscheinende Verewigung der Steuer suchte man nach einer Systematisierung und volkswirtschaftlichen Begründung. In den Verhandlungen mit den deutschen Experten in Paris gab man Hinweise, daß die Hauszinssteuer ein ausgezeichneter Weg zur Inflationssteuer sei. Bei der Beratung des Ermächtigungsgesetzes am 8. Dezember 1923 sprach sich Dr. Luther dahin aus, daß ein „Hohlraum in der Wirtschaft" entstanden sei dadurch, daß durch die Inflation die Hypotheken wertlos geworden seien und die Hausbesitzer ihrer früheren wirtschaftlichen Belastung durch Zinsenzahlung hierfür ledig geworden seien. Dieser „Hohlraum" eigne sich außerordentlich zur steuerlichen Erfassung. In Analogie hierzu wurde in der Begründung zur dritten Steuernotverordnung ausgeführt, daß eine teilweise Wegsteuerung des Mietzinses in der erheblichen Wertminderung der Hypotheken (durch die dritte Steuernotverordnung wurden letztere auf 15% aufgewertet) zu finden sei. Dieser Gedanke des Hohlraumes wurde zunächst jedoch nur auf diese Weise kurz angedeutet und trat in der dritten Steuernotverordnung selbst so gut wie gar nicht ans Licht, sondern wurde erst später systematisch im Reichsgesetz vom 10. August 1925 durchgeführt, wobei jedoch auch hier die Vorschrift, daß für die vor dem Kriege unbelastet gewesenen Grundstücke ein Steuersatz in Höhe von 15% der Friedensmiete zu erheben sei, offensichtlich nichts mit dieser Begründung der Erfassung des entstandenen Hohlraumes zu tun haben kann.

Die langsame Steigerung der Hauszinssteuer entsprechend der progressiven Erhöhung der gesetzlichen Miete ergibt sich für Preußen aus folgender Tabelle:[1]

Datum	Gesetzliche Miete in % der Friedensmiete	Hauszinssteuer in Prozent der Friedensmiete	(fingierten) Grundvermögenssteuer
1. 4. 1924	25 u. Hauszinssteuer	16	400
1. 5. 1924	35 u. Hauszinssteuer	16	400
1. 7. 1924	62	20	500
1. 10. 1924	66	24	600
1. 4. 1925	76	28	700
1. 8. 1925	82	28	700
1. 1. 1926	84	28	700
1. 4. 1926	94	36	900
1. 7. 1926	100	40	1000
1. 4. 1927	110	48	1200
1. 10. 1927	120	48	1200

Die Entwicklung vollzog sich im einzelnen wie folgt: Durch die dritte Steuernotverordnung des Reichs wurde bereits die Verwendung des Hauszinssteueraufkommens geteilt: Ein Teil sollte den Zwecken der öffentlichen Beihilfe zur Förderung des Wohnungsbaues dienen, während der übrige Teil eng mit dem Finanzausgleich und den sich hierum abspielenden Kämpfen verquickt war, da nach § 26 II der dritten Reichssteuernotverordnung diese Steuer in erster Linie zur Deckung des allgemeinen Finanzbedarfes der Länder und Gemeinden zu dienen bestimmt war. Bei den Beratungen über das Gesetz über Aenderungen des Finanzausgleiches vom 10. August 1925 (RGB. I p. 254) setzte daher schon wieder ein Kampf um die Höhe und Verwendung der Hauszinssteuer ein. Man trat bei der Verhandlung über dieses Gesetz dafür ein, ihre Verwendung für allgemeine Finanzzwecke der Länder und Gemeinden und zwar auf die Spanne von 20—30% der Friedensmiete und bei einer Steigerung der gesetzlichen Miete hierüber hinaus von der Spanne über 100% höchstens $^1/_5$, reichsrechtlich zu beschränken, während der Rest den Zwecken der

1) Zusammengestellt auf Grund der Verordnungen.

Förderung der Neubautätigkeit zugeführt werden solle. Zu diesem Kompromißergebnis zwischen Reichsregierung, Reichsrat und Mehrheitsparteien wurden vom Plenum des Reichstages bei der Beratung eine größere Anzahl Abänderungsanträge gestellt, die zwar großenteils abgelehnt wurden, während die wichtige Modifizierung, daß für Zwecke des Wohnungsneubaues 15—20% der Friedensmiete bis 31. März 1928 durch die Hauszinssteuer weggesteuert werden solle, Anklang beim Plenum und die Mehrheit der Abstimmung fand. Seitens des Reichs wurde damals bei der Hauszinssteuer ein Maximalprozentsatz für die Subventionierung des Wohnungsneubaues gesetzlich festgelegt, während den Ländern die exakte Fixierung innerhalb dieses Rahmens überlassen blieb. Der Mehrertrag der Mietssteigerung über 100% Friedensmiete darf vollständig für Zwecke der Neubautätigkeit verwendet werden.

Der Gedanke der Begründung der Hauszinssteuer mit der Erfassung des „Hohlraumes" wurde durch dieses Gesetz vom 10. August 1925 durch eine gewisse Staffelung des Steuersatzes proportional der Vorkriegshypothekenbelastung und dem durch ihre Abwertung entstandenen geringen Zinsendienst für die Aufwertungshypotheken schärfer hervorgekehrt, sodaß diese Begründung jetzt nachträglich klar zum Ausdruck kam.

Die Entwicklung der Hauszinssteuer in Preußen, die — da typisch — den nachfolgenden Ausführungen im wesentlichen zugrunde gelegt ist, sei im Folgenden kurz skizziert: Sie entstand durch die Preußische Steuernotverordnung vom 1. April 1924 als Folge der dritten Steuernotverordnung des Reichs. Sie unterlag im Laufe der Zeit einer größeren Anzahl von Aenderungen. Durch das Gesetz über die Aenderung des Finanzausgleichs vom 10. August 1925 wurde auch eine Modifizierung der Preußischen Bestimmungen erforderlich. Seitens des Preußischen Staatsministeriums gingen dem Staatsrat deshalb am 21. November 1925 zwei Gesetzentwürfe, einmal über die Aenderung der Preußischen Steuernotverordnung, dann über ein Gebäudesteuerentschuldungsgesetz, zu. Der erste Entwurf — eine Mieterhöhung mit gleichzeitig Hand in Hand gehender Steigerung der Hauszinssteuer — wurde vom Staatsrat unter Hinweis auf die steigende Erwerbslosigkeit aus sozialen und wirtschaftlichen Gründen abgelehnt, woraufhin die Preußische Regierung den Antrag zunächst

nicht weiter verfolgte. Da inzwischen auf Antrag Müller (Franken) der Termin für die Erreichung von 100% Friedensmiete vom 1. April 1926 auf den 1. Juli 1926 herausgeschoben war, wurde durch ein Gesetz auf Initiative der Staatsregierung die Hauszinssteuer zum 1. April 1926 von 700% auf 900% der fingierten Grundvermögenssteuer unter gleichzeitiger Steigerung der Miete von 84% auf 94% erhöht, während dagegen für die Regierungsvorlage zu einem Preußischen Gebäudesteuerentschuldungsgesetz sich in der Schlußabstimmung am 26. März 1926 die erforderliche Stimmenzahl nicht ganz fand. Für die Preußische Staatsregierung war der Fall damit vorläufig erledigt, da sie in Verfolg des Artikels 62 der Preußischen Verfassung daraufhin die Vorlage nicht weiter verfolgen konnte. Nun mußte man sich zum 1. Juli 1926 an das Reichsrahmengesetz und seine Bestimmungen halten. Leid und Genossen brachten daraufhin einen Urantrag mit dem Gesetzentwurf einer Aenderung der Preußischen Steuernotverordnung[2] ein, um die Vorschriften dieser im reichsgesetzlich zulässigen Rahmen zu modifizieren. Während der folgenden Beratungen wurde auch dieser Antrag durch mannigfache Aenderungen und Zusätze erheblich geändert. Als Endergebnis ergab sich eine vollständige Neuaufstellung und Neufassung der Bestimmungen, die als Preußische Hauszinssteuerverordnung unter dem 2. Juli 1926 publiziert wurden. Auch diese Form blieb nicht bestehen, sondern wurde durch Urantrag Leid und Genossen vom 24. März 1927[3], der in dritter Lesung am 7. April 1927 angenommen wurde, abermals geändert und erhielt damit seine heutige Form in der unter dem 7. April 1927 publizierten Hauszinssteuerverordnung.

Das innere gesetzgeberische Motiv der Erfassung des Geldentwertungsausgleiches wurde auch in Preußen, nachdem das Gesetz nunmehr einige Jahre bestand, ebenso wie im Reich während der Verhandlungen als zugrundeliegend stark betont.

---

2) Pr. Landtagsdrucksache Nr. 3399.
3) Pr. Landtagsdrucksache Nr. 6050.

§ 9.

Darstellung der gegenwärtig geltenden Bestimmungen der Hauszinssteuerverordnung in Preußen (ohne besondere Berücksichtigung der rechtlichen Seite).

Die Hauszinssteuer ist eine Steuer auf den gesamten bebauten Grundbesitz, der nicht permanent zu Zwecken der Land- und Forstwirtschaft oder Gärtnerei zu dienen bestimmt ist. Das Aufkommen dieser Steuer hat einen mehrfachen Verwendungszweck: Die Subventionierung des Wohnungsbaues und die Deckung der Ausgaben, die durch die dritte Steuernotverordnung des Reichs (§ 42) — zumal auf dem Gebiete der Wohlfahrtspflege — neu entstanden sind (§ 1). Die Argumente dafür, daß man die der Forst- und Landwirtschaft dienenden Gebäude nicht zur Hauszinssteuer herangezogen hat, sind darin zu suchen, daß diese schon einmal bei der Schaffung der Rentenmark eine große wirtschaftliche Belastung erfuhren, andererseits aber die schlechte Situation der ohnehin notleidenden deutschen Landwirtschaft nicht durch eine derartige Neubelastung noch verschärft werden durfte wegen der damit verbundenen weitgehenden weiteren Drosselung ihrer Rentabilität. Die Höhe der Steuer wird in einem Vielfachen der Grundvermögenssteuer (Gesetz vom 14. Febr. 1923 PrGesS. p. 29) erhoben. Hierbei ist Voraussetzung, daß die Friedensmiete mindestens 6% des bei der Grundvermögenssteuer in Betracht gezogenen Steuerwertes beträgt. Ist das nicht der Fall, so wird die Hauszinssteuer (auf Antrag) berechnet als Vielfaches einer fingierten Grundvermögenssteuer in Höhe von 4% der Friedensmiete (100% der Grundvermögenssteuer = 4% der Friedensmiete). Sinn dieser Vorschrift (§ 2 Absatz 3) ist der, daß der Hauseigentümer das vom Mieter an Hauszinssteuer zurückerhält, was er wirklich zahlt, was in solchen Fällen sonst wegen der staatlichen Festsetzung der Miethöhe unmöglich wäre.

Das Aufkommen der Hauszinssteuer wird zur Hälfte zur Förderung der Bautätigkeit auf dem Gebiete des Wohnungswesens verwandt (§ 2^2). (genauere Vorschriften hierüber vergl. unter § 11). Von dem anderen Teil ist ein Drittel (also ein Sechstel des Gesamtaufkommens) an die Gemeinden zu überweisen (zur Deckung der Ausgaben, die durch die dritte Steuernotverordnung bedingt sind) (nach § 1 Hauszinssteuerver-

ordnung), die restlichen zwei Drittel (also jetzt ein Drittel des Gesamtaufkommens) fließt den Ländern zu allgemeinen Finanzzwecken zu, jedoch mit der Einschränkung, daß das Mehraufkommen vom Etatjahr 1927 ab gegenüber dem Etatjahr 1926 zur Förderung der Wohnbautätigkeit zu dienen bestimmt ist. § 4 bringt die umstrittene Staffelung der Steuersätze analog der Höhe der Hypothekenbelastung vor dem 31. Dezember 1918. Ursache dieser Vorschriften war die Erwägung, daß man, wenn die Hauszinssteuer schon eine Besteuerung des Geldentwertungsgewinnes der Hausbesitzer darstellen soll, diese auch darin zum Ausdruck kommen müsse, daß die Höhe der Steuer entsprechend der früheren Belastung der Grundstücke und damit auch dem entstandenen Geldentwertungsgewinn irgendwie zu staffeln sei. Jedoch ist auch für früher völlig unbelastete Grundstücke, für die also durch die Abwertung irgend welcher Hypotheken keinerlei Geldentwertungsgewinn entstanden ist, doch eine Besteuerung in Höhe von 375% der Grundvermögenssteuer vorgesehen. Von dieser Basis ausgehend folgen Staffelungen im Abstand von zehn bzw. fünf Prozent bis zu sechzig Prozent früherer Belastung mit einer Hauszinssteuer in Höhe von 1150% der Grundvermögenssteuer, um darüber hinaus die volle Steuerhöhe von 1 200% der Grundvermögenssteuer zu erreichen. Ermäßigt wird die Hauszinssteuer um die laufende Geldverpflichtung, die aus einer am 13. Februar 1924 bestandenen wertbeständigen Belastung der Grundstücke sich ergibt, soweit sie basieren auf den Grundlagen a) der Reichsverordnung vom 13. Februar 1920 (RGBl. p. 231) über die Eintragung von Hypotheken in ausländischer Währung, b) des Reichsgesetzes vom 23. Juni 1923 (RGBl. I p. 407) über wertbeständige Hypotheken, c) des Reichsgesetzes über das Zusatzabkommen vom 6. Dezember 1920 zwischen dem Deutschen Reich und der Schweizerischen Eidgenossenschaft, betreffend Schweizerische Goldhypotheken in Deutschland und gewisse Arten von Frankenforderungen an deutsche Schuldner vom 23. Juni 1923 (RGBl. II p. 284). Bei einem Eigentumswechsel der Grundstücke zwischen dem 31. Dezember 1919 und 15. November 1923 zu einem Goldmarkpreise (ab 1. Januar 1928 berechnet nach dem Aufwertungsgesetz vom 16. Juli 1925 RGBl. I p. 117) unter 50% des Friedenswertes kommen die eben ausgeführten Steuererleichterungen nicht in

Anwendung, wobei jedoch gewisse Ausnahmen betreffend naher Verwandter, verdrängter Auslandsdeutscher und ähnlicher Fälle, gemacht sind.

Für vor dem 1. Juli 1928 bezugsfertige Eigenheime bis 90 qm Grundfläche (nach Reichsrecht war nur bis 70 qm festgesetzt) ist auch eine gestaffelte Ermäßigung der Hauszinssteuer vorgesehen (nach § 5), um die Eigentümer, die ja doch diese nicht auf einen Mieter zu überwälzen in der Lage sind, in ihrer ohnehin großen steuerlichen Bedrückung als Grundbesitzer zu entlasten.

Von der Hauszinssteuer sind sämtliche Neubauten und durch Um- und Einbauten neu geschaffene Gebäudeteile, soweit der Bau nach dem 1. Juli 1918 bezugsfertig geworden ist, befreit (§ 7). Von dieser Vorschrift sind insofern Ausnahmen getroffen, als Neu-, Um- und Einbauten, die mit Subventionen aus öffentlichen Mitteln vorgenommen sind, (auch soweit es sich dabei um Wiederaufbaumaßnahmen in kriegszerstörten Gegenden handelt) keine oder nur eine geringe Steuererleichterung erfahren.

Die Hauptbestimmungen sind in engster Anlehnung an Bestimmungen des Gesetzes über Mieterschutz und Mieteinigungsämter (§ 33 Absatz 1), des Reichsmietengesetzes (§ 16 Absatz 1) und des Wohnungsmangelgesetzes (§ 12) — getroffen in der Absicht, durch die Schaffung von Steuererleichterung und Befreiung von behördlichen Schwierigkeiten keine vermeidbaren Hemmungen für eine Neubautätigkeit auftreten zu lassen. Auch würde, falls diese neuen Gebäude der Hauszinssteuer unterlägen, dies im krassen Gegensatz zu der offiziellen Begründung als einer Gebäudeentschuldungssteuer stehen. Die Hauszinssteuermittel, die auf Grund dieses § 7 Absatz 2 und 3 aus der Besteuerung der öffentlichen Beihilfebauten eingehen, unterliegen nicht dem in der Hauszinssteuerverordnung gegebenen allgemeinen Verwendungsschlüssel, sondern fließen nach § 5 Absatz 1 Satz 2 des Reichsgesetzes über den Geldentwertungsausgleich voll der Neubautätigkeit zu. Die Begründung für diese Besteuerung der Beihilfebauten liegt darin, daß es sich hierbei um meist mit entwertetem Gelde in der Inflation zurückgezahlte öffentliche Mittel handelt, die wegen der Schwierigkeit der Durchführung einer Aufwertung nicht unterliegen, was auf diese Weise generell wieder ausgeglichen werden soll (§ 2 der dritten Verordnung zur

Durchführung der Preußischen Steuernotverordnung vom 12. Juli 1924 und Begleiterlaß dazu: Min. f. Volksw. vom 14. Juli 1924 II 13. 2222).

Die Haftung des Gundstücks für fällige Steuerbeträge ist durch § 8 beschränkt, um dadurch eine Erleichterung der Realkreditaufnahme zu erreichen (Pr. Fin. Min. 3. März 1927 KV. II. 1100). Die Frage des Steuerschuldners wird hier in dem Sinne geklärt, daß dieser der Gebäudeeigentümer ist, während dagegen dadurch, daß in der gesetzlichen Miete eine Pauschale für die Hauszinssteuer als eine öffentliche Last mitenthalten ist, der Mieter der wirtschaftlich Belastete ist, was auch daraus erhellt, daß nach § 9 der Hauszinssteuerverordnung (in Verbindung mit dem Erlaß des Pr. Fin. Min. vom 27. November 1923 KV. II 2577 Finanzministerblatt p. 530) die Steuer zu stunden und evtl. niederzuschlagen ist, falls der Mieter seinen Steueranteil nicht erstattet oder zu erstatten in der Lage ist. Antrag auf Niederschlagung der Hauszinssteuer kann deshalb auch seitens des Mieters gestellt werden, falls er sich in ungünstiger wirtschaftlicher Lage befindet. Für das Vorliegen einer solchen wirtschaftlichen Notlage bei Eigentümer oder Mieter, als deren Folge die Steuereintreibung eine unbillige Härte bedeuten würde, gibt die Verordnung Richtlinien. § 9: „Auch wird keine Steuer erhoben, solange Mieträume ohne Verschulden des Eigentümers leer stehen."

Vom Aufkommen der Hauszinssteuer ist nach § 2 die eine Hälfte zur Förderung der Bautätigkeit zu verwenden. Diese wird wiederum zwischen den Ländern und Gemeinden aufgeteilt. (Entsprechend § 1, Absatz 3 des Reichsgesetzes über den Geldentwertungsausgleich bei bebauten Grundstükken vom 1. Juni 1926 RGBl. I p. 251 ist die Aufteilung im Rahmen dieses Gesetzes in den einzelnen Ländern verschieden). An die Stadt- und Landkreise entfällt in Preußen nach Maßgabe des örtlichen Aufkommens 7/10 hiervon (also 7/20 des Gesamtaufkommens), während 3/10 hiervon (also 3/20 des Gesamtaufkommens) dem Staate zufällt.

Diese Bestimmungen haben eine Auslegung dahin erfahren, daß nicht nur Neubauwohnungen mit Hilfe von Beihilfen aus der Hauszinssteuer subventioniert werden sollen, sondern auch Instandhaltung und Wiederinstandsetzung von Altwohnungen unter den gesetzlichen Verwendungszweck fallen, ebenso wie auch landwirtschaftliche Siedlungsbauten, die ne-

ben den Wohnungsbauten auch Wirtschaftsgebäude umfassen. (§ 26 dritte Reichssteuernotverordnung und Erlaß vom 12. Juli 1926: II 10 Nr. 360 Wohlf. Min./II B. 8309 Fin.Min.).

Die Finanzierungshilfe für den Wohnungsbau ist mithin in Preußen in erster Linie eine Selbstverwaltungsangelegenheit der Gemeinden. Um das System jedoch durch die Bindung der Mittel an den Ort des Aufkommens nicht gar zu starr zu gestalten, ist der staatliche Wohnungsfürsorgefonds geschaffen (gespeist aus dem Staatsanteil am Hauszinssteueraufkommen), der einen Ausgleich in Gebieten mit zu geringem Aufkommen an Hauszinssteuer gestattet. Die Notwendigkeit zu solchen Maßnahmen ergab sich schon aus dem Grunde, daß die Hauszinssteuer in allen Stadtkreisen etwa dreimal so viel wie in allen Landkreisen zusammen erbringt. Das bedeutet natürlich eine große Differierung des Neubauanteils umgerechnet auf den Kopf der Bevölkerung in den verschiedenen Bezirken. So war das für Neubauzwecke zu verwendende Aufkommen im Rechnungsjahr 1925 nach Surén[4] in den Großstädten mit über hunderttausend Einwohnern: 13,13 Reichsmark, mit 10—25 000 Einwohnern: 6,37 Reichsmark, in den Kleinstädten mit 3—10000 Einwohnern: 5,40 Reichsmark, im Landesdurchschnitt dagegen 9,65 Reichsmark. Für die Verwendung des auf § 11 der Pr. Hauszinssteuerverordnung basierenden staatlichen Wohnungsfonds und Wohnungsbaufonds ist nunmehr durch Erlaß des Preußischen Ministers für Volkswohlfahrt und des Preußischen Finanzministers[5] eine Anzahl von Richtlinien aufgestellt worden, wonach dieser Fonds in erster Linie zu dienen hat für

„1. Gemeinden, in denen infolge der Zuwanderung von Flüchtlingen eine über den allgemeinen Wohnungsmangel hinausgehende Wohnungsnot entstanden,
2. Gemeinden, in denen der durch die eigene Bevölkerung bedingte Wohnungsbedarf durch fremdländische Besatzung — auch bei Berücksichtigung der vom Reiche geschaffenen Entlastung — verstärkt worden ist,
3. ländliche oder Vorortgemeinden, in denen durch den Zuzug von Familien aus größeren oder großen Städten (Um-

---

4) Surén, F K.: Die Hauszinssteuer in Preußen, 4. Auflage, Berlin 1927. p. 157 Anmerkung.
5) Erlaß vom 23. April 1925 Min. f. Volksw. und Fin. Min. II: 13 Nr. 1354/I D. II Nr. 1295.

siedlung) ein Wohnungsbedarf entsteht, dem mit dem für die Neubautätigkeit bestimmten gemeindlichen Anteile am Hauszinssteueraufkommen nicht Rechnung getragen werden kann.

Im übrigen erscheint es wünschenswert, auch solche Gemeinden mit Mitteln aus dem staatlichen Wohnungsfürsorgefonds zu bedenken, die ihrerseits besonders den Flachbau, vor allem in der Form der zusammenhängenden Siedlung fördern".

Die aus Amortisation und Verzinsung der öffentlichen Beihilfen sich ergebenden Beträge sind erneut ihren ursprünglichen Zwecken zuzuführen, also wiederum getrennt an Staat und Gemeinden, je nach ihrer Quelle, obwohl auch die Beihilfe aus dem staatlichen Wohnungsfürsorgefonds durch die Gemeinden ihrem Verwendungszweck zugeführt werden.

Nicht nur der Neubauanteil an der Hauszinssteuer, sondern auch der Gemeindeanteil für die Aufgaben nach § 42 der dritten Reichssteuernotverordnung wird nicht genau nach Maßgabe des örtlichen Aufkommens verteilt, sondern nur 3/10 dieses Anteils, während der Rest (unter Abzug von 8% für besondere Zwecke der beteiligten Minister) proportional der Bevölkerungszahl auf alle Stadt- und Landkreise ausgeschüttet wird.

Die Ausführung der Hauszinssteuerverordnung untersteht den zuständigen Ministern, also dem Minister für Volkswohlfahrt, dem Finanzminister und dem Minister des Innern (§ 14).

Dieses ist in kurzen Zügen der Inhalt der heute geltenden Fassung der Preußischen Hauszinssteuerverordnung, deren Gültigkeitsdauer nach dem Gesetz vom 22. März 1928 (Pr. Ges. S. p. 29) mit dem 31. März 1929 vorläufig befristet ist. Ueber eine Verlängerung, wie sie in den früheren Jahren, zuletzt am 31. März 1928, vorgenommen wurde, muß also vorher vom Landtag in Anlehnung an das Reichsgesetz über den Geldentwertungsausgleich bei bebauten Grundstücken Beschluß gefaßt werden.

§ 10.

Verwendung des Wohnungsbauanteils der Hauszinssteuer.

Durch die Erhebung der Hauszinssteuer sind durch die Festlegung eines Teiles ihres Aufkommens zur Verwendung als öffentliche Beihilfen für den Wohnungsbau nicht unerheb-

liche Mittel aufgebracht worden, die in den einzelnen Jahren im großen und ganzen eine steigende Tendenz entsprechend der progressiven Erhöhung des Steuersatzes aufweisen. Die Höhe der Erhebung der Hauszinssteuer in Prozentsätzen der Friedensmiete in den einzelnen Ländern[6] ist aus folgender Tabelle zu ersehen:

Land	Gesamthöhe der Hauszinssteuer in % der Friedensmiete	Es werden verbaut in % der Friedensmiete
Preußen	48	26,6
Bayern	45	14
Sachsen	45	25
Württemberg	39,75	19,5
Baden	36	20
Thüringen	40	15
Hessen	47,25	15,87
Hamburg	42	22
Mecklenburg-Schwerin	44	24
Mecklenburg-Strelitz	48	21,6
Oldenburg	24	20
Braunschweig	39	15,6
Anhalt	42	22
Bremen	20	20
Lippe-Detmold	35	15
Schaumburg-Lippe	40	17
Lübeck	37,5	19
Waldeck	40	20

Preußen verwendet also fast doppelt soviel wie Bayern vom Aufkommen der Hauszinssteuer für die Zwecke des Wohnungsbaues. Noch klarer wird das Bild aus folgenderAufstellung, welche die einzelnen Beträge zur Darstellung bringt. Nach Erhebungen des Instituts für Konjunkturforschung wurden vom Aufkommen der Hauszinssteuer zu Wohnbauzwekken verwandt:

6) nach einer Uebersicht der Hessischen Regierung.

Zahlen in Tausend.

	Nov. 23 bis März 24	Etatjahr 1924|25	Etatjahr 1925|26	bis 31.12.26	zusammen
Preußen	9.000	264.882	419.433	504.335	1.197.650
Bayern	3.471	25.790	34.240	33.550	97.001
Sachsen	—	41.622	46.054	70.000	157.676
Württemberg	—	2.255	5.904	3.524	11.683
Baden	—	2.056	4.364	8.000	14.420
Thüringen	—	905	1.235	4.001	6.141
Hessen	—	2.279	4.245	8.952[7]	15.476
Hamburg	3.176	14.116	39.390	26.462	83.144
Mecklenburg-Schwerin	—	430	533	33	996
Oldenburg	—	2.041	1.831	2.732	6.604
Braunschweig	—	680	802	3.142	4.624
Anhalt	—	1.634	2.094	1.300	5.028
Bremen	475	1.405	1.007	2.922	5.809
Lippe-Detmold	—	538	610	625	1.773
Lübeck	—	—	—	2.200	2.200
Mecklenburg-Strelitz	—	—	510	380	890
Waldeck	—	230	225	301	756
Schaumburg-Lippe	—	183	192	164	539
	16.122	361.064	562.669	672.573	1.612.410

Nach einem Bericht des Berliner Lokal-Anzeigers[8], der sich auf amtliche Unterlagen stützt, kamen im Reich
im Jahre 1925 etwa 601,2 Millionen Reichsmark
im Jahre 1926 etwa 742,9 Millionen Reichsmark
im Jahre 1927 etwa 850,0 Millionen Reichsmark
an Hauszinssteuer für Wohnungszwecke auf und werden im Jahre 1928 etwa 750,0 Millionen Reichsmark nach amtlicher Schätzung zu erwarten sein. Es sind aus dieser Quelle von 1924 bis 1. Januar 1928 insgesamt 2.559,5 Millionen Reichsmark dem Wohnungsmarkt zugeführt worden. Es ist also offenbar, daß die Hauszinssteuermittel zu einem sehr wichtigen Faktor auf der Seite des Kapitalangebots in Deutschland geworden sind.

Die Verwendung dieser bedeutenden Mittel zur Förderung der Bautätigkeit auf dem Gebiete des Wohnungswesens geschieht auf Grund der von den zuständigen Ministern auf-

7) bis 31. März 1927.
8) vom 2. September 1928 morgens.

gestellten Richtlinien, in Preußen derzeit nach den Richtlinien des Ministers für Volkswohlfahrt vom 22. Dezember 1927 (Volkswohlfahrt 1928 p. 21). Die Subventionierung der Bautätigkeit mit öffentlichen Mitteln kann aber auf verschiedene Weise erfolgen, von denen die wichtigsten das Kapitalbereitstellungssystem und das Zinszuschußsystem unter gleichzeitiger eventueller Bürgschaftsleistung sind. Daneben stehen noch eine große Anzahl anderer Vorschläge.

A. Kapitalbereitstellungs-System.

Nach den Richtlinien des Preußischen Ministers für Volkswohlfahrt (in Verbindung mit dem Preußischen Finanz-Minister) sind die „für die Neubautätigkeit vorgesehenen öffentlichen Mittel bestimmt zur Gewährung von Hypotheken (sogenannte Hauszinssteuerhypotheken) auf Wohnungsbauten". (§ 1). Diese sind in erster Linie zu Gunsten der minderbemittelten Bevölkerung, mit andern Worten also zur Errichtung von Klein- und Kleinst-Wohnungen, und nur an Inländer[9], zu begeben. (2). In Berlin sind deshalb durch die Wohnungsfürsorgegesellschaft m.b.H. Berlin nur Bauvorhaben bis zu einer Maximalgrundfläche von 130 qm für die Wohnung[10] zu berücksichtigen. Bevorzugt werden sollen bei der Gewährung unter anderem Siedlungsflachbauten und Bauten, die unter Anwendung einer besonders wirtschaftlichen Bauweise hergestellt werden. (4). Jedoch sind darunter keinesfalls sogenannte Behelfs- oder Notwohnungen — also Wohnungen, die voraussichtlich eine Lebensdauer von weniger als 30 Jahren haben werden — zu verstehen. Auch für Werkwohnungen[11] dürfen die Mittel aus der Hauszinssteuer nicht verwandt werden. (5). Die Hauszinssteuerhypothek soll nach den Richtlinien im allgemeinen bis 3000 Reichsmark für die Wohnung betragen, kann aber unter bestimmten Voraussetzungen auch 5000 Reichsmark ausmachen. Es soll dadurch eine Anpassung an die jeweiligen örtlichen Verhältnisse möglich gemacht werden. Bei besonderer örtlicher Teuerung ist deshalb auch eine weitere Steigerung über 5000 Reichsmark noch zulässig. So

9) vgl. hierzu auch Runderlaß Min. f. Volksw. vom 9. Mai 1927/II. 13,1178 (Volksw. p. 611) betreffend Gewährung von Hauszinssteuerhypotheken an Ausländer.

10) evtl. bei Flachbauten bis 140 qm.

11) d. h. Wohnungen, die vom Unternehmer für die in seinem Werk beschäftigten Arbeiter errichtet werden und meist in seinem Eigentum bleiben.

ist in Berlin die erreichte Höhe allgemein 6000 bis 8000 Reichsmark, durchschnittlich 7000 Reichsmark, wobei etwa nach folgendem Schema[12] verfahren wird:

bei einer Wohnung von			beträgt die Hauszinssteuerhypothek durchschnittlich
2	Zimmern	und einer Wohnfläche von 60— 65 qm	6000 RM.
2½	„	und einer Wohnfläche von 65— 70 qm	6500 RM.
3	„	und einer Wohnfläche von 70— 75 qm	7000 RM.
3½	„	und einer Wohnfläche von 80—100 qm	7500 RM.
4	„	und einer Wohnflächn von 90—130 qm	8000 RM.

(Dabei wurde jeweils 1 Zimmer mit einer Minimalgröße von 20 qm verlangt, während die übrigen Zimmer wenigstens 14 qm groß sein mußten.)

Die Hauszinssteuerhypothek darf keinesfalls mehr als 66⅔% des Bauwertes allein oder 60% des Bau- und Bodenwertes ausmachen. (6). Zu den eben angegebenen Maximalbeträgen kann unter Umständen noch eine Zusatzhypothek bis zum Höchstbetrage von 1500 Reichsmark pro Wohnung treten, in welchem Falle jedoch auch obige Relationen zum Bau- bzw. Bau- und Bodenwert nicht überschritten werden dürfen. (14). Bei besonders dringlichen Fällen (Schwerkriegsbeschädigte, kinderreiche Familien und ähnliche) kann auch der Maximalbetrag der Zusatzhypothek noch überschritten werden (Sonderzusatzhypotheken). Insgesamt darf in diesen besonders gearteten Fällen die Belastung durch die Hauszinssteuermittel bis 100% des Bauwertes oder 90% des Bau- und Bodenwertes ausmachen. (15). Die Zusatzhypotheken werden für fünf, die Sonderzusatzhypotheken für zehn Jahre unkündbar gegeben und sind verzinslich mit 4% pro anno. Für die eigentliche Hauszinssteuerhypothek dagegen beträgt der Zinsfuß nur 3% plus 1% Amortisation pro anno, wobei die durch die Amortisation ersparten Zinsen automatisch der Amortisationsquote zuwachsen, sodaß also doch stets 4% zu zahlen sind. Der Zinsfuß ist bis auf 1% zu ermäßigen, falls sonst durch die Höhe des Zinses unter Berücksichtigung der gesamten zu zahlenden Zinsen eine zu hohe Miete — höher als für eine entsprechende Wohnung am 1. Juli

12) nach Angaben der Wohnungsfürsorgegesellschaft Berlin m. b. H.

1914 zu zahlen gewesen wäre — resultieren würde, ein Fall, der infolge des heutigen hohen Zinsfußes und der Ueberteuerung der Baukosten meist einzutreten pflegt. Die Beträge aus Zinsen, Tilgungsquoten und rückgezahlten Hypotheken sind unter Abzug der Verwaltungskosten in einem besonderen Fonds zu sammeln, der wiederum zur Unterstützung des Wohnungsbaues nach den Anordnungen der zuständigen Minister zu verwenden ist. (9). Die mit einer Hauszinssteuerhypothek belasteten Gebäude sind so gut wie unveräußerlich, da zur Verhinderung einer spekulativen Verwertung dieser Gebäude hiergegen Vorkehrungen durch grundbuchliche Maßnahmen getroffen werden sollen. Die zuständigen Minister empfehlen dieserhalb insbesondere Eintragung eines durch Vormerkung gesicherten Ankaufs- oder Wiederkaufsrechts. (10). Zudem kann im Spekulationsfalle auch die Hauszinssteuerhypothek seitens des Hypothekariers mit sofortiger Fälligkeit gekündigt werden, wobei erschwerend noch hinzukommt, daß sie rückwirkend vom Tage ihrer Auszahlung mit 10% zu verzinsen ist, also 7—9% Zinsen von damals ab — auch sofort fällig — nachzuzahlen sind. Auch das Recht hierzu kann grundbuchlich sichergestellt werden. Bei diesem Kapitalbereitstellungs-System wird die Hauszinssteuer zur Abwendung des Kapitalmangels als Hypothek an bereitester Stelle gegeben. Praktisch bedeutet das, daß sie heute im allgemeinen die zweite Stelle einzunehmen pflegt. Eine erste Hypothek ist zur Zeit zu den üblichen Zinssätzen vom freien Markt zu erhalten, während, wie oben schon genauer ausgeführt wurde, die Beschaffung von zweiten Hypotheken auf diesem Wege, wofür auch schon vor dem Kriege, zumal für Kleinwohnungen, Schwierigkeiten aufgetreten waren, fast unmöglich ist. In diesen Leerraum zwischen erster Hypothek und Eigenkapital wird darum das Kapital aus der Hauszinssteuer als zweite Hypothek im allgemeinen eingeschoben. Es gehen ihr im Range im großen ganzen neben der ersten Hypothek nur Arbeitgeberdarlehen der öffentlichen Hand und ähnliche Subventionen des Reichs und der Länder, evtl. auch der Gemeinden — wovon weiter unten noch im einzelnen zu sprechen sein wird — voran. Nach den Richtlinien der zuständigen Minister darf die der Hauszinssteuer im Range vorausgehende Belastung im ungünstigsten Falle die Höhe der reinen Baukosten, oder im Ausnahmefalle (der Richtlinien unter Nr. 15)

die Höhe von 90% des bebauten Grundstückswertes — vermindert um den Betrag der Hauszinssteuerhypothek — haben. (20). Die Hauszinssteuerhypothek wird vielfach nicht erst in einem Posten nach Fertigstellung des Neubaus und bei grundbuchlicher Eintragung ausgezahlt, sondern die Praxis geht dahin, nach Maßgabe des Standes der Bauausführungen Baugeld in Form von Vorschüssen auf die bewilligte Hypothek zu gewähren. Dabei wird auch darauf gesehen, daß durch einen geringen Zinsfuß für das Baugeld für die Bauherren ein möglichst billiges Bauen ermöglicht wird. Wegen des billigen Zinsfußes ist, um eine spekulative anderweitige Verwendung dieser Gelder hintanzuhalten, ein Fließen der Baugelder analog dem Fortschreiten des Baues notwendig. Das aber erfordert genaue Kontrollen des Hypothekengebers; deshalb übertragen die Gemeinden die ganze Verwaltung der Hauszinssteuermittel, die Ueberwachung, Verteilung, Prüfung der Anträge nach der Seite der finanziellen Sicherstellung der Pläne, der Grundrißlösung und anderer bausachverständiger Momente, der Wirtschaftlichkeit und Höhe der Miete in den geplanten Neubauten und anderes mehr meist besonderen Gesellschaften. So hat die Stadt Berlin die Wohnungsfürsorgegesellschaft m.b.H. Berlin gebildet, von deren Kapital sich 320 000 RM. im Besitz der Stadt Berlin befinden, während die restlichen 2000 RM. ihres Kapitals sich zu gleichen Teilen auf das Land Preußen und die Landesversicherungsanstalt Berlin verteilen, also mit anderen Worten vollständig ein kommunales Unternehmen darstellen.

Es sei nunmehr noch kurz dargestellt, inwiefern durch die Begebung der Hauszinssteuerhypothek eine Verbilligung der Mieten erreicht wird. Dies geschieht am besten an einem Beispiel: Es sei hier der bequemen und übersichtlichen Rechnung halber ein Baukostenindex von 160% und eine Neubauwohnung, deren Erstellung 100 000 Reichsmark erfordert, zu Grunde gelegt. Es würde sich unter Hinzuziehung der Hauszinssteuerhypothek und eines Zinsfußes von nur 9% für die erste Hypothek und von nur 7% für das Eigenkapital folgende Mietskalkulation ergeben:

Gesamtkapital: 100 000 RM. Baukostenindex: 160%.

Zins für 40% des Kapitals als erste Hypothek	40 000	à 9% =	3 600 RM.
Zins für 50% des Kapitals als zweite (Hauszinssteuer-)Hypoth.	50 000	à 1% =	500 RM.
Zins für 10% des Kapitals als Eigenkapital	10 000	7% =	700 RM.
	100 000		4 800 RM.
Verwaltung, Instandsetzung, Tilgung etc.		2% =	2 000 RM.
	zusammen		6 800 RM.

Die erforderliche Mindestgesamtmiete ist also in diesem Fall etwa 6% des Kapitals.

Dagegen ergäbe sich bei einer Entnahme der zweiten Hypothek aus dem freien Kapitalmarkt (vorausgesetzt, daß dies möglich wäre) für denselben Bau etwa folgende Mietkalkulation:

Zins für 35% des Kapitals als erste Hypothek	35 000	à 9% =	3 150 RM.
Zins für 15% des Kapitals als zweite Hypothek	15 000	à 10% =	1 500 RM.
Zins für 50% des Kapitals als Eigenkapital	50 000	à 7% =	3 500 RM.
	100 000		8 150 RM.
Verwaltung, Instandsetzung, Tilgung etc.		2% =	2 000 RM.
erforderliche Mindestgesamtmiete			10 150 RM.

also 10,2% des Wertes.

Bei einer Zugrundelegung eines Baukostenindexes von 160% hätte also ein entsprechender Bau in der Vorkriegszeit 62 500 RM. an Kapital erfordert. Hierfür wäre unter Zugrundelegung der üblichen Durchschnittsformel des 15 fachen Mietwertes die Friedensmiete 4 167 RM. gewesen.

bei einer gesetzlichen Miete von	ergibt sich also eine Miete von
110%	4 583,70 RM.
120%	5 000,— RM.
130%	5 416,70 RM.
140%	5 833,80 RM.
150%	6 250,50 RM.
160%	6 667,20 RM.
170%	7 083,90 RM.
180%	7 500,60 RM.
200%	8 334,— RM.
220%	9 167,40 RM.
240%	10 000,80 RM.
245%	10 209,15 RM.

Vergleicht man diese Tabelle mit den oben gewonnenen Zahlen der Mietkalkulation, so ergibt sich für die Hauszinssteuerwohnung eine Miete zwischen 140% und 150% der Friedensmiete eines gleichartigen in der Vorkriegszeit erbauten Hauses und für ein solches, das ausschließlich mit Hilfe des freien Kapitalmarktes finanziert wäre, eine Miete in Höhe von etwa 245% der Friedensmiete. Rechnet man selbst nicht auf den Herstellungswert der Vorkriegszeit (über den Baukostenindex 160%) um, wodurch man mit einer Friedensmiete von 6 600 M. zu rechnen hätte, so betrüge die Miete in diesem Falle immer noch 155% dieser fictiven Friedensmiete.

Es ergibt sich also hieraus sehr klar, wie sehr das Schwergewicht der Verwendung der Hauszinssteuermittel auf ihrer Wirkung, die erforderlichen Mieten erheblich zu verbilligen und daher tragbar zu gestalten, liegt.

B. Zinszuschuß-System.

Die Verwendung der für den Wohnungsbau bestimmten Hauszinssteuermittel geschah zunächst nur in der Form der Begebung von Hauszinssteuerhypotheken. Da wegen der diesem Kapitalbereitstellungssystem anhaftenden Mängel hiergegen gewisse Bedenken sich vorbringen lassen, wovon weiter unten noch auführlich die Rede sein wird, kam eine große Zahl von Vorschlägen hinsichtlich der Modifizierung der staatlichen Wohnungsbauunterstützung. Als ein sehr wichtiger und der bisher einzige Vorschlag, der in die Gesetzgebung Einlaß fand, ist das Zinszuschuß-System zu nennen.

Nach den staatlichen Richtlinien dürfen Zinszuschüsse von den Gemeindeverbänden gewährt werden, einmal aus den Beträgen, die ihnen aus dem Zinsendienst für die von ihnen bereits begebenen Hauszinssteuerhypotheken, sowie deren Tilgungsquoten und auch aus teilweisen oder vollständigen Rückzahlungen derselben zufliessen. Des weiteren dürfen dem gleichen Verwendungszweck Beträge aus einem Teil des Gemeindeanteils des laufenden Hauszinssteueraufkommens bis zu einem Maximalbetrage von 6% hiervon (unter Zugrundelegung des vorjährigen Istaufkommens) zugeführt werden. Nach den gleichen Bestimmungen können daneben noch, falls es im Einzelfalle notwendig erscheinen sollte, aus denselben Quellen gemeindliche Bürgschaftssicherungsfonds gebildet werden, die jedoch für die laufenden Mittel mit 4% (neben obigen 6%) begrenzt sind. Diese Zinszuschüsse sind nur zu gewähren für Hypotheken des freien Kapitalmarktes, welche die normale Beleihungsgrenze übersteigen, das heißt also, etwa zwischen 40 und 60% der heutigen Herstellungskosten des Wohnungsbaus incl. des Grund- und Bodenwertes. (Nr. 3 Erlaß Min. f. Volksw. und Fin. Min. vom 5. März 1927 II 13 Nr. 332/27 W. M./I D. II Nr. 2704 b F. M. in Verbindung mit Erlaß des Pr. Wohlfahrtsmin. vom 22. Dezember 1927 Volkswohlf. 1928 p. 21.) Der Zinszuschuß kann sowohl dadurch zur Wirksamkeit kommen, daß die Beträge zur Verbilligung der Darlehen aus einer kommunalen Wohnungsanleihe verwandt werden, als auch direkt an den Hypothekenschuldner für eine auf dem freien Markt beschaffte Hypothek gezahlt werden. (Nr. 4. l.c.) Auch darf der Zinsfuß (ohne Zuschußberücksichtigung) für die Hypothek ab 40% des Gesamtwertes nicht höher sein als der für die erste Hypothek, der sich wiederum seinerseits im Rahmen des allgemein üblichen zu halten hat (5). Die Dauer des Zinszuschusses ist zunächst auf fünf Jahre begrenzt, und seine Höhe kann herabgesetzt werden, falls und soweit er nicht mehr erforderlich erscheint. (7). Der oben schon erwähnte Bürgschaftssicherungsfonds war ein Erfordernis, das die Begebung von Zinszuschüssen mit sich brachte und zunächst mit ihr eng verknüpft ist, denn in großem Umfange würden Hypotheken des freien Marktes über 40% des Gesamtwertes nicht oder nur zu nicht unbedeutend höherem Zinssatz erhältlich sein, wenn nicht die Gemeinden oder andere öffentlichen Verbände für die nachstehenden Hy-

potheken eine Bürgschaft zu übernehmen sich bereit finden würden. Eine Bürgschaft in so großem Umfange würde aber wahrscheinlich den allgemeinen Kommunalkredit nicht unerheblich beeinträchtigen. Daher tauchte das Erfordernis auf, zu diesen Bürgschaftszwecken besondere Mittel aus dem Aufkommen der Hauszinssteuer abzuzweigen und festzulegen. Damit die Gemeinden also sich gegen etwaige Ausfälle sichern können, dürfen sogenannte Bürgschaftssicherungsfonds angelegt werden, für deren Höhe etwa 6—7% der garantierten Beträge genügen dürften. (9). Diese Beträge sollen angelegt werden in Pfandbriefen, bei öffentlichen Sparkassen oder sonstigen ähnlichen Instituten, auf welchem Wege sie ja dann indirekt dem Hypothekenmarkt doch wieder zufließen. (10).

Auf diesen Bestimmungen der zuständigen Minister basiert heute das Zinszuschuß-System. Die Gewährung von Zinszuschüssen ist also an alle möglichen Kautelen geknüpft und ziemlich erschwert. Aus diesen Gründen und wegen der Beschränkung auf nur einen geringen Prozentsatz des Hauszinssteueraufkommens hat es daher bisher eine größere Bedeutung noch nicht zu erlangen vermocht, zumal auch der freie Kapitalmarkt nicht über genügend Mittel verfügt.

Die Wirkung des Zinszuschuß-Systems wird aus der nachfolgenden Berechnung klar, die sich an die Finanzierungsberechnung von Seite 63 in ihren Zahlen und in ihrem Aufbau anschließt.

Gesamtkapital: 100 000 RM.	Baukostenindex: 160%.	
Zins für 40% des Kapitals als erste Hypothek	40 000 à 9% =	3 600 RM.
Zins für 20% des Kapitals als zweite Hypothek unter Bürgschaft und 8% Zinszuschuß	20 000 à 1% =	200 RM.
Zins für 30% des Kapitals als Hauszinssteuerhypothek	30 00 à 1% =	300 RM.
Zins für 10% des Kapitals als Eigenkapital	10 000 à 7% =	700 RM.
	100 000	4 800 RM.
Verwaltung, Instandsetzung, Tilgung etc.	2% =	2 000 RM.
zusammen		6 800 RM.

Bei Anwendung dieses Systems sind also statt 50 000 M. (Kapitalbereitstellungs-System) nur 30 000 M. Hypotheken à 1% pro anno aus dem Aufkommen der Hauszinssteuer zu geben und dazu dann noch 1 600 RM. (Zinsdifferenz aus 20 000 RM à 9% bis 1% effektive Verzinsung = 8% = 1 600 RM) à fond perdu. Wird dieser Zuschuß 12 Jahre lang gewährt, eine Notwendigkeit, mit der kaum zu rechnen sein wird, so würde er 19 200 RM., also noch immer 800 RM. weniger als jetzt bei der erforderlichen Hauszinssteuerhypothek erfordern, mit anderen Worten: es können jetzt 12 solcher Neubauten Zinszuschuß erhalten, wo bisher für einen solchen 20 000 RM. mehr Hauszinssteuerhypothek gewährt werden müssen. Erwähnenswert für die finanzielle Auswirkungen ist hier eine Berechnung, die in einem Aufsatz des Wirtschaftsdienst[13] von Reg.-Ass. Campe, Hamburg, durchgerechnet wird, und deren Ergebnisse — obwohl der Aufsatz zum Teil überholt ist — hier kurz skizziert sein sollen. Campe will jährlich 250 000 neue Wohnungen im Reich erstellen lassen und dann in 7½ Jahren im wesentlichen aus der Wohnungsnot heraus sein. Bei einem Normalzinsfuß von 5% und jährlichen durchschnittlichem Sinken von 9% für langfristigen Kredit und der Annahme, daß der Zinsfuß der Hypotheken — wie üblich, weil Hypotheken meist auf 5 Jahre gegeben werden — im Reich jeweils 5 Jahre für jede Wohnung fest bleibt, ergibt sich die Finanzierung für das Reich aus folgenden kurzen Angaben:

	Zahlen der zu erbauenden Wohnungen	Erforderliches Kapital in Mill. M.	Angenommener Zinssatz in %
im 1. Jahr	250 000	2 250	9
im 2. Jahr	250 000	2 250	8,5
im 3. Jahr	250 000	2 250	8
im 4. Jahr	250 000	2 250	7,5
im 5. Jahr	250 000	2 250	7
im 6. Jahr	250 000	2 250	6,5
im 7. Jahr	250 000	2 250	6
im 8. Jahr	200 000	1 800	5,5

Danach errechnet sich die erforderliche Geldmenge, die das Reich aus öffentlichen Mitteln (Hauszinssteuer) für die einzelnen Jahre in Form von Zinszuschüssen zuzuzahlen hat, aus folgender Tabelle:

13) Wirtschaftsdienst Jahrg. 11 Heft 32; Hauszinsdarlehn od. Zinsverbilligung?

	4%	3,5%	3%	2,5%	2%	1,5%	1%	0,5%
1. Jahr	90	—	—	—	—	—	—	—
2. Jahr	90	78,75	—	—	—	—	—	—
3. Jahr	90	78,75	67,50	—	—	—	—	—
4. Jahr	90	78,75	67,50	56,25	—	—	—	—
5. Jahr	90	78,75	67,50	56,25	45	—	—	—
6. Jahr	33,75	78,75	67,50	56,25	45	33,75	—	—
7. Jahr	33,75	22,50	67,50	56,25	45	33,75	22,50	—
8. Jahr	33,75	22,50	11,25	56,25	45	33,75	22,50	9
9. Jahr	33,75	22,50	11,25	—	45	33,75	22,50	9
10. Jahr	33,75	22,50	11,25	—	—	33,75	22,50	9
11. Jahr	—	22,50	11,25	—	—	—	22,50	9
12. Jahr	—	—	11,25	—	—	—	—	9

Die Addition der jährlich notwendigen Zuschüsse ergibt sich aus der nächsten Aufstellung:

1. Jahr:	90,—	7. Jahr:	281,25
2. Jahr:	168,75	8. Jahr:	243,—
3. Jahr:	236,25	9. Jahr:	177,75
4. Jahr:	292,50	10. Jahr:	132,75
5. Jahr:	337,50	11. Jahr:	65,25
6. Jahr:	315,—	12. Jahr:	20,25

Werden die Hypotheken nach 5 Jahren verlängert, so werden sie natürlich dem jeweils herrschenden Zinsfuß angepaßt, woraus sich 1932 der große Sprung von 90 auf 33,75 in der 4% Skala ergibt, da die für das erste Jahr gegebenen Kapitalien dann nur einen Zuschuß von 1,5% statt bisher 4% erfordern. Die Beträge, die hierfür notwendig sind, sollen aufgebracht werden durch die Hauszinssteuer. Es ergibt sich aus obigen Berechnungen für das Reich in den ersten zehn Jahren eine Durchschnittsbelastung von 230 Millionen Reichsmark pro anno. Dies ist also, da man die Gesamtfriedensmiete Deutschlands auf 5 Milliarden Mark anzusetzen pflegt, nicht ganz 5% der Friedensmiete. Nur soviel brauchte dann der Hauszinssteuer entnommen zu werden, um die Zinszuschüsse zu decken, während heute der Wohnbauanteil in Preußen 24% der Friedensmiete beträgt. Inwieweit eine derart extrem festgelegte Verwendungsmethode, wie Campe sie durchrechnet, sich im Einklang mit der Praxis — zumal unter Berücksichti-

gung des heute herrschenden Kapitalsmangels — bringen ließe, wird weiter unten erörtert. Der Vorteil der Methode der öffentlichen Subventionierung des Wohnungsbaus mit Hilfe von Zinszuschüssen besteht also prinzipiell darin, daß eine weitaus größere Anzahl von Wohnungsbauten auf diese Weise aus dem jährlichen Aufkommen an Hauszinssteuer eine Unterstützung erfahren kann als bei einer Verwendung dieser Mittel in Form von Kapitalhergabe durch Hypothekengewährung. Dabei ist dann noch als weiterer finanzieller Vorteil zu bedenken, daß trotz der möglichen Vergrößerung des Bauprogramms weniger Mittel aus der Hauszinssteuer als bei der Bereitstellung von Kapital gebraucht werden, und also die Möglichkeit einer Senkung der Hauszinssteuer sofort gegeben erscheint. So wird denn auch dieses System, das hauptsächlich ursprünglich vom Reichsverband der Deutschen Industrie[14] propagiert wurde, von vielen Seiten befürwortet. So sagt hierzu ein Bericht der Gemeinschaftsgruppe deutscher Hypothekenbanken[15]: „Ein stärkeres Tempo des Wohnungsbaus wäre auch möglich gewesen, wenn man den Gemeinden erlaubt hätte .... Hauszinssteuer statt als Baukapital zur Gewährung von Zinszuschüssen für die auf dem privaten Geldmarkt aufgenommenen Hypotheken zu verwenden ... Dieses Verfahren würde es den Gemeinden ermöglichen, im Zusammengehen mit den Hypothekenbanken ohne Mehraufwendungen ihr Wohnungsbauprogramm für einige Jahre gewaltig zu steigern. Die Hypothekenbanken können ohne Schwierigkeit neben der ersten Hypothek eine zweite geben, wenn ihnen durch kommunale Bürgschaft ermöglicht wird, sie als Deckung für Kommunalobligationen zu verwenden." Wenn auch der Kapitalmarkt gegenüber dem damaligen Zeitpunkt heute sehr viel knapper liegt, so hat diese Bemerkung im Prinzip doch heute noch ihre Gültigkeit.

C. Weitere Vorschläge.

In praktischer Anwendung für die Benutzung der Hauszinssteuermittel sind nach geltendem Recht das Kapitalbereitstellungs- und bis zu einem gewissen Grade das Zinszuschuß-System, zu deren Kritik mannigfache Gesichtspunkte — was

14) R. d. D. I. Zusammenstellung des Ausschusses für Wohnungspolitik. 1926.
15) Geschäftsberichte für das Jahr 1926.

weiter unten noch behandelt werden wird — angeführt werden können. Diesem Umstande verdanken daher eine ganze Anzahl weiterer Vorschläge anders gearteter Methoden der Verwendung des Hauszinssteueraufkommens ihre Entstehung, deren bedeutendste und interessanteste hier kurz dargestellt und später auch mit einigen Worten besprochen werden sollen.

a) Reichsbürgerrat.

Der Reichsbürgerrat basiert mit seinem Vorschlag[16] in gewisser Hinsicht auf den Ideen des Zinszuschuß-Systems. Er schlägt die Errichtung einer zentralen Baukreditbank vor, die Kapital an die Baulustigen — von denen jedoch hier ein Eigenkapital in Höhe von mindestens 25% des Gesamtbaukapitals verlangt wird — zu einem niedrigen, die Mieten nicht wesentlich über den Friedenssatz steigernden Zinssatz, begeben soll. Sie selbst soll die erforderlichen Beträge wie die Hypothekenbanken dem freien Kapitalmarkte zum jeweiligen Zinsfuß entnehmen. Zunächst soll die zentrale Baukreditbank im Laufe der ersten vier Jahre jährlich eine Pfandbriefemission von 1,5 Milliarden Reichsmark vornehmen, und diese nach Vorschlag des Reichsbürgerrats mit 8% verzinsen. „Das Bauen selbst ist der privaten Initiative zu überlassen, da diese am besten imstande ist, den Betrag richtig zu decken". Deshalb will der Reichsbürgerrat auch jede Art von Wohnungen, sei es nun Klein- oder Mittelwohnungen oder gar auch größere Villen, mit dem billigen Kapital finanzieren. Bei jedem an die Bank gerichteten Antrag betreffend Begebung von Hypotheken soll diese zentrale Baukreditbank prüfen, ob der Bau auch wirtschaftlich gerechtfertigt sein wird. Die Ausgabe der bewilligten Hypotheken soll durch Vermittelung der bestehenden und altbewährten Einrichtung der Hypothekeninstitute stattfinden. Die zentrale Baukreditbank soll sich lediglich darauf beschränken, Richtlinien aufzustellen, unter deren Berücksichtigung die Begebung der Bauhypotheken erfolgen soll.

Das Defizit der zentralen Baukreditbank, das durch die Differenz zwischen dem Zinsfuß für das aufgenommene und das ausgeliehene Kapital entsteht, ist vom Staat aus den Mitteln der Hauszinssteuer zu decken. Der Reichsbürgerrat rech-

16) Reichsbürgerrat: Wohnungsnot und Arbeitslosigkeit, Schriftenreihe Heft 12.

net damit, daß die Bank einer jährlichen Zubuße von RM. 500 Millionen bedürfen wird.

b) Deutscher Städtetag.

Ein anderer Vorschlag zur Modifizierung der heutigen Methoden der Hauszinssteuerverwendung geht vom derzeitigen Präsidenten des Deutschen Städtetages, Dr. Mulert, aus. Dieser Vorschlag weicht von den anderen insofern etwas mehr ab, als in ihm von der Erhebung der Beträge für die staatliche Subventionierung des Wohnungsbaues vermittels einer Steuer grundsätzlich abgegangen wird. Der Deutsche Städtetag — die Vorschläge Dr. Mulerts wurden vom Deutschen Städtetag in einer Entschließung angenommen und durch die Denkschrift „Städte, Staat, Wirtschaft" publiziert — schlägt vielmehr vor, statt dessen das Geld, das bisher durch die Hauszinssteuer aufgebracht wurde, auf die Weise zu beschaffen, daß der gesamte Hausbesitz mit einer ablösbaren öffentlichen Amortisationsrente belastet wird. Zwecks baldiger Beschaffung von Kapitalien, die ja zur Finanzierung des Wohnungsbaues dringend erforderlich sind, sollen die Bedingungen für die Ablösung der Rente so gestaltet werden, daß hierdurch ein Anreiz gegeben wird, die Ablösung baldmöglichst vorzunehmen. Weiter stellt dann der Deutsche Städtetag noch die Forderung auf, die Verteilung der durch die Rente eingehenden Beträge in voller Höhe an den Ort des Aufkommens zu binden. Hirtsiefer, der für die Verwendung der Hauszinssteuer zuständige Preußische Minister für Volkswohlfahrt, hat sich mit diesem Programm des Deutschen Städtetages in wesentlichen Punkten — er spricht von einer Inflationsrente, die er noch mit einer Bausteuer combinieren will — solidarisch erklärt.

c) Stadtrat Busch, Berlin.

In seiner Schrift „Zentrale Bauwirtschaft" veröffentlicht Stadtrat Busch (Berlin) seine Gedanken und Vorschläge zu Wohnungsneubau und Hauszinssteuer. Als Hauptfehler des Kapitalbereitstellungs-Systems wird hierin gebrandmarkt, daß die Hauszinssteuer „nach Ausleihung auf die Neubauten verzinst und getilgt werden" müsse. In der Tilgungs- und Verzinsungspflicht der als Hypothek ausgegebenen Hauszinssteuer liegt, wenn man es so auffassen will, nach Busch eine Steuer auf die Neubauten versteckt, da ja Steuermittel zur

Bezahlung der Staatsausgaben zu dienen haben, und mithin, so betrachtet, die Zinsen und Amortisationsbeträge ein Geschenk an den Staat oder aber eine Steuer darstellen. Deshalb wird hier gefordert, daß die Hauszinssteuerbeträge dem Bauherrn à fond perdu gegeben werden sollen, — eine Ansicht, die übrigens auch von anderer, sehr kompetenter Seite geäußert und stark propagiert wurde (vgl. unter d) — wodurch die Höhe des erforderlichen Mietzinses für Neubauten natürlich auch herabgedrückt werden kann. Weiter geht der Vorschlag Busch dahin, — er bezieht sich in dieser Formulierung in der Schrift: „Zentrale Bauwirtschaft" nur auf Groß-Berlin, was ja aber nicht hindern würde, ihn evtl., falls er als sehr günstig erschiene, zu verallgemeinern und auch auf andere Gebiete in Anwendung zu bringen — eine Zentrale Bauwirtschafts A.-G. genannte Zentralstelle zu gründen; diese soll eine Anleihe in Höhe von 400 Millionen RM. — die Zahlen sind auch so gewählt, wie sie für Groß-Berlin evtl. in Frage kommen würden — auf 10 Jahre zu 8% aufnehmen, wofür städtischer- bezw. staatlicherseits eine Bürgschaft zu leisten wäre. Der Ertrag der Hauszinssteuer solle der Zentralen Bauwirtchafts A.-G. zur Tilgung dieser Anleihe überwiesen werden. Außerdem wären die Anleihezinsen vom Staat und der Stadt aufzubringen. Neubauten mit Hilfe öffentlicher Mittel würden dann nur noch unter Hinzuziehung dieser Zentralen Bauwirtschafts A.-G. erstellt werden. Diese ließe die Bauten von den Bauunternehmern ausführen, hätte sie dann später als ihr Eigentum und könnte sie unter günstigen Umständen verkaufen, wodurch sich für die Aktionäre, was ja in erster Linie die öffentliche Hand sein soll, ein besonderer Gewinn ergeben würde. Die Möglichkeit billiger Neubaufinanzierung liegt hierbei also darin, daß die Zinslast des Kapitals für die Bauten zum großen Teil von der öffentlichen Hand getragen wird, wenigstens soweit mit dem erhaltenen Kapital der Zentralen Bauwirtschafts A.-G. gebaut wird. Zudem wird die Zentrale Bauwirtschafts A.-G. noch in der Lage sein, erste Hypotheken auf ihre Neubauten aufzunehmen, da sie einen gewissen Prozentsatz für Kapitalverzinsung aus den zu erhebenden Mieten decken kann, ohne diese wesentlich über 100% der Friedensmiete steigern zu müssen.

d) Geheimer Regierungsrat Dr. F. Schwartz, verstorbener letzter Präsident der Preußischen Zentral Bodenkredit A.-G.

Schwartz ging davon aus, daß die Hauszinssteuerhypothek heute in allen Fällen als ziemlich wertlos angesehen werden muß. Ihr Wert würde sich erst heben, wenn die Höhe der Mieten größer sein würde oder aber der allgemeine Landeszinsfuß sinkt und damit auch die erste Hypothek nur noch niedriger zu verzinsen ist. Unter solchen Verhältnissen wird sich das private Kapital naturgemäß nicht an der Finanzierung des Wohnungsbaues (abgesehen natürlich von dem Eigentümerkapital) direkt beteiligen. „Wenn dagegen die erste Hypothek zu Zinsen gewährt werden kann, die ungefähr der Vorkriegszeit entsprechen, würde das Bild anders aussehen“[17].

Geheimrat Schwartz schlägt deshalb vor, um dies zu erreichen, Pfandbriefe durch die Hypothekenbanken etc. zu emittieren, die nur zu einem für heutige Verhältnisse sehr geringen Satz verzinslich sind, z. B. zu 4½%. Eine Placierung dieser so gering verzinslichen Pfandbriefe würde nur dadurch ermöglicht werden können, daß der Emissionskurs entsprechend niedrig gehalten wäre, im vorliegenden Falle etwa 85%[18] bei Rückzahlung zu pari durch Amortisation in Höhe von 1% pro anno. Es wird nun hier die Forderung aufgestellt, dies Disagio in Höhe von 15%, das sich bei einem solchen Emissionskurs ergeben würde, „aus der Hauszinssteuer à fond perdu zu decken“[19]. Dies wäre eine andere Art des Zinszuschusses, der bei einer Verteilung auf 6 Jahre 2½% ausmacht. Dann würde der Zinszuschuß einfach aufhören können, ganz unabhängig davon, ob inzwischen eine Konvertierung der sonstigen Pfandbriefe bis zum Kursniveau dieser so gering verzinslichen Pfandbriefe vorgenommen werden konnte. Die erste Hypothek kann bei einem Zinsfuß von 4½% statt mit 3500 RM. mit 6000 RM. bei Uebernahme der Bürgschaft für ihr letztes Drittel durch die Stellen, die die Hauszinssteuer ver-

17) Bankarchiv, 26. Jahrgang, Heft 8, p. 191.
18) Es ist in der Darstellung Schwartz gefolgt, dessen Zahlen — 1927 publiziert — heute teilweise entsprechend den veränderten gegenwärtigen Verhältnissen modifiziert werden müßten, jedoch dann im Prinzip dasselbe Bild ergäben.
19) Bankarchiv, l. c.

geben, gewährt werden. Die Finanzierung und Calculation des Neubaues denkt sich Geheimrat Schwartz dann wie folgt[20]:

I. Hypothek RM. 6000.— à 4½% Zinsen und 2½% Verwaltungskosten = 5%	=	300.— RM.
dazu Amortisation 1%	=	60.— RM.
II. Hypothek (Hauszinssteuerhypothek) 1000 RM. à 5% Zinsen	=	50.— RM.
III. RM. 2000.— Eigenkapital à 8% Zinsen	=	160.— RM.
		570.— RM.
IV. RM. 1000.— aus der Hauszinssteuer à fond perdu ohne Rückerstattungspflicht	=	— RM.
Lasten und Unterhaltung	=	80.— RM.
		650.— RM.
Nach Abzug der Amortisation wie der Lasten		140.— RM.
verbleiben für Zinsen		510.— RM.

d. h. also 5,1% wie vor dem Kriege.

Der Hauszinssteuerzuschuß ist auf diese Weise also:

Disagio 900—1000.— RM.	
II. Hypothek 1000.— RM.	
à fond perdu 1000.— RM.	
zusammen 3000.— RM.	

Vergleicht man hiermit die sonst übliche Art der heutigen Finanzierung mit Hilfe von Hauszinssteuerbeträgen[21]:

I. Hypothek RM. 3500.— à 8% Zinsen (d. h. 7% Pfandbrief, Auszahlung 94,5%)	=	280.— RM.
dazu 1% Amortisation	=	35.— RM.
II. Hypothek RM. 4500.— à 1% Zinsen (aus der Hauszinssteuer)	=	45.— RM.
III. eigenes Kapital 2000.— RM. à 8% Zinsen	=	160.— RM.
		520.— RM.
Lasten und Unterhaltung		80.— RM.
	zusammen	600.— RM.

so ergibt sich folgendes:

20) Bankarchiv, l. c.
21) Vgl. Anmerkung 18, Seite 73.

Bei der Finanzierungsmethode nach Schwartz ist der aus der Hauszinssteuer zu begebende Betrag um RM. 1500.— geringer als bei der heutigen Finanzierungsweise vermittels der Hauszinssteuerhypothek, dagegen bleibt nur RM. 1000.— hiervon dem Staat in Form der zweiten Hypothek, während der Rest à fond perdu gegeben werden muß. Bei gleich hohem Aufkommen wäre es also nach dem Schwartz'schen Vorschlage möglich, statt 120 000 Wohnungen 180 000 zu finanzieren.

§ 11.

Beurteilung der Hauszinssteuer und ihrer Verwendungsmethoden.

A. Allgemein.

Schon in der Vorkriegszeit wurden in umfangreichem Maßstabe Versuche gemacht, mit Mitteln der Grund- und Gebäudebesteuerung soziale Ziele zu erreichen (z. B. Bodenpolitik in Tsingtau unter Gouverneur Schrameier). Diese Dinge blieben aber zumeist in den Anfängen stecken, ja sogar wurde die von der Bodenreformbewegung erkämpfte damalige Wertzuwachssteuer in der Vorkriegszeit noch wieder abgeschafft. Die internationale Wohnungskatastrophe hat in der Nachkriegszeit auf deutschem Boden zu einschneidenden Maßregeln geführt in Gestalt der Hauszinssteuer, die unter den Grund- und Gebäudesteuern heute die einzige ist, deren teilweiser Ausbau und noch größerer Teil des Verwendungszweckes unter volkswirtschaftlichen und sonstigen Gesichtspunkten zu einem großen Gesetzgebungswerk geführt hat.

Die Hauszinssteuer ist zweifellos als eine Mietzinssteuer anzusehen, besonders aber der für den allgemeinen Finanzbedarf der Länder und Gemeinden Verwendung findende Teil. Der Charakter als Mietzinssteuer wird in dem Reichsgesetz über den Geldentwertungsausgleich bei bebauten Grundstücken vom 1. Juni 1926[22] in § 7 I klar zum Ausdruck gebracht: „Die Steuer ist in einem von den Ländern zu bestimmenden Hundertsatze der Friedensmiete zu erheben. Sie ist bei der den Ländern vorbehaltenen Regelung der Mietzinsbildung auf den Mieter zu überwälzen. Die von den Mietern gezahlten Beträge sind vom Eigentümer in voller Höhe abzu-

22) RGBl. I p. 251.

führen". Strittig bei der Beurteilung kann dieser Charakter evtl. für den Teil der Hauszinssteuer bleiben, der der Förderung der Bautätigkeit zu dienen bestimmt ist (RG. über Geldentwertungsausgleich vom 1. Juni 1928, § 1 Absatz 4), da dieser Teilertrag sozialen Zwecken zugeführt wird[23]. Soweit dagegen diese Aufwertungssteuer den Zwecken des allgemeinen Finanzbedarfes der Länder und Gemeinden[24] zu dienen bestimmt ist, sie also eine reine finanzpolitische Maßnahme darstellt, ist sie als eine reine Mietzinssteuer und insoweit ausschließlich unter finanzpolitischen Gesichtspunkten zu betrachten. Als Mietzinssteuer aber genügt sie nicht dem Grundsatz der Steuergerechtigkeit analog der Leistungsfähigkeit des wirtschaftlich Belasteten. Durch die im Sinne des Gesetzgebers liegende Abwälzung der Steuer vom Censiten, der dadurch lediglich Steuerexecutor und n i c h t einmal haftender ist,[25] auf den Mieter[26] wirkt sie als eine als Verbrauchssteuer aufgemachte, quasi als Sonderbesteuerung der breiten Masse wirkende Steuer. Diese Wirkung der Hauszinssteuer, die deshalb eine unsoziale Steuer ist, erklärt sich aus der Tatsache, daß für die Zwecke der Miete von den verschiedenen Bevölkerungsschichten prozentual ganz unterschiedliche Beträge des Einkommens verwandt werden müssen. Vor dem Kriege rechnete man mit folgenden Verhältniszahlen, auf die auch die heutigen Zustände wieder hinstreben: Ein Arbeiter gab durchschnittlich $^1/_4$ des Einkommens, der Mittesltand durchschnittlich $^1/_5$, die oberen Schichten des Mittelstandes durchschnittlich $^1/_6$ zur Bestreitung der Miete aus, während die oberen Einkommensschichten nur einen noch geringeren Prozentsatz ihres Einkommens der Befriedigung ihres Wohnungsbedürfnisses zuzuführen brauchten. Auch werden kinderreiche Familien vergleichsweise stärker zur Befriedigung des allgemeinen Finanzbedarfes durch die Hauszinssteuer herangezogen als kinderlose, Verheiratete erfahren eine höhere Besteuerung als Junggesellen. Auch hierin liegt eine große Ungerechtigkeit bei der Erhebung der heutigen Hauszinssteuer.

Um die Begründung der Steuer als eine Aufwertungssteuer, die, wie oben ausgeführt (§ 8), bei der Entstehung der

23) Es handelt sich hier um eine wirtschaftspolitische Maßnahme.
24) RG. über Geldentwertungsausgleich § 1 Abs. 2 und 3.
25) Vgl. z. B. Preuß. Hauszinssteuerverordnung vom 2. 6. 1926: Fassung vom 27. 4. 1927 Gesetzsammlung p. 61.
26) RG. über den Geldentwertungsausgleich vom 1. Juni 1926 § 7 Absatz 1.

Hauszinssteuer noch nicht bestand, sondern erst später gegeben und nach und nach vertieft worden ist, plausibler zu gestalten, wählte man gewisse oben schon genauer dargestellte Staffelungen, sodaß die Hauszinssteuer also nicht alle Grundstücke gleichmäßig belastet, sondern ihre Höhe je nach der hypothekarischen Belastung der Gebäude vor der Inflation verschieden ist. Auch diese Konstruktion, die sozial erscheinen will, wirkt de facto entweder überhaupt nicht in angestrebtem Sinne oder, wie auch noch andere Bestimmungen der Hauszinssteuerverordnung, als unsoziale Härte: Erstens insofern, als das Privileg der niedrigeren Hauszinssteuer (entsprechend der niedrigeren Zinsbelastung) fortbesteht, nachdem inzwischen Eigentumsübergänge stattgefunden haben, bei dem dinglichen Steuerobjekt der aktuelle Eigentümer also inzwischen einen auf Angebot und Nachfrage beruhenden Preis gezahlt hat, und insofern keineswegs mehr im Sinne eines eventuellen Steuernachlasses eine Entschädigung für einstige geringe Verschuldung des Objektes (unter seinen Rechtsvorgängern!) verdient; zweitens insofern, als diese Regelung in Wirklichkeit eine Härte aus dem Grunde darstellt, weil die Hauszinssteuer tatsächlich dadurch um so höher ist, je mehr der Hauseigentümer durch zu übernehmende Aufwertungslasten ohnehin schon gedrückt ist.

Insoweit ist die Hauszinssteuer eine bewußte Begünstigung derjenigen ehemals Reichgewesenen, denen es durch privatwirtschaftlich vorteilhafte Manipulationen gelungen ist, wesentliche Teile ihres Wohlstandes durch die Inflation hindurch zu retten, während die Steuer doch die durch die Inflation nicht Geschädigten treffen, also eine Werterhaltungssteuer sein soll. Diese Vorschriften erscheinen auch sonst noch bei Betrachtung unter dem Gesichtspunkt sozialer Gerechtigkeit als sehr eigenartig. In den Fällen des § 9 Absatz 2 Nr. 1 a der Preußischen Hauszinssteuerverordnung ist die Steuer zu stunden und niederzuschlagen, falls das Einkommen des Mieters 1200.— RM. jährlich nicht überschreitet, eine Summe, die übrigens in den verschiedenen Gebieten wie Großstädten oder auf dem platten Lande eine ganz verschiedene Kaufkraft hat, und folglich zu einer ganz verschiedenen Besteuerung führt, dem Gesichtspunkt der Gerechtigkeit also absolut nicht genügt. Wohnt ein solcher Mieter nun in einem Hause, das mit 60% oder mehr am 31. Dezember 1918 belastet

war, und hat beispielsweise 250.— RM. an Friedensmiete (bei gesetzlicher Miete von 120% der Friedensmiete, heute also 300 RM.) zu zahlen, so kann hiervon für ihn der Hauszinssteueranteil niedergeschlagen werden, der (Hauszinssteuer = 1200% der Grundvermögenssteuer = 48% der Friedensmiete) 250 × 48 : 100 = 120.— RM. ausmacht, sodaß er dann also für diese Wohnung nur noch 300.— — 120.— = 180. —RM. an Miete zu zahlen hat. Würde er dagegen seine Wohnung in einem am 31. Dezember 1918 unbelastet gewesenen Hause haben, wo also die Hauszinssteuer 375% der Grundvermögenssteuer = 15% der Friedensmiete beträgt, so käme nur ein Steuererlaß in Höhe von 250 × 15 : 100 = 37,50 RM. in Frage, sodaß er also bei entsprechender Wohnung und gleichem eigenen Einkommen in diesem Falle 300.— — 37,50 = 262,50 RM. an Miete zu zahlen haben würde, also eine höchst unsoziale Maßnahme, da der resultiernde Mietserlaß sich nicht nach der Hilfsbedürftigkeit des Mieters, sondern danach richtet, in einem früher wie hoch belasteten Hause er zufällig wohnt, und aus dem er wegen der Wohnungsnot kaum berechtigte Hoffnungen haben kann, herauszukommen, um evtl. durch Umzug zu einer geringeren Besteuerung und damit zu niedrigerer Miete zu gelangen. Man kann also zusammenfassend über die Hausziessteuer sich den Worten der Wohnungsfürsorgegesellschaft mbH. Berlin, der die Verteilung des Wohnungsbauanteils für Berlin obliegt, anschließen[27], die von der „sozial sehr anfechtbaren Abgabe" spricht, „in deren Zweckbestimmung der Beseitigung der Wohnungsnot auch ihre einzige innere Rechtfertigung" liege.

Die Hauszinssteuer ist, wie oben ausgeführt, auf der Grundvermögenssteuer aufgebaut und wird als ein Vielfaches derselben berechnet. Da sie heute 1200% derselben beträgt, hat das zur notwendigen Folge, daß alle Fehler und Schwächen der Grundvermögenssteuer hier in demselben Verhältnis ins Riesenhafte vergrößert bei der Hauszinssteuer wiederkehren müssen, Fehler, die dort im Kleinen vielleicht noch erträglich, hier aber ins Große übertragen, sich als schwere Schäden herausstellen müssen. Deshalb erscheint die Grundvermögenssteuer als Basis der Hauszinssteuer zu schmal und sie wäre wenigstens anders zu fundieren.

---

27) Wohnungsfürsorgegesellschaft Berlin m. b. H., **Geschäftsbericht 1925, p. 8.**

Die Bindung des überwiegenden Teiles der zur Subventionierung der Neubautätigkeit bestimmten Anteiles der Hauszinssteuererträge — $^7/_{10}$ — an den Ort des Aufkommens[28], sowie ihre noch schärfere Ausgestaltung und Ausdehnung auf die volle Höhe, die von Mulert, dem Präsidenten des deutschen Städtetages, gefordert wird, ist abzulehnen. Die Kommunalverbände — zumal die großen — befürworten sie aufs eifrigste; so spricht z. B. die Wohnungsfürsorgegesellschaft Berlin[29] davon, daß durch die Existenz des staatlichen Wohnungsfürsorgefonds der Stadt Berlin „folgende Beträge verloren gegangen..." seien. Der Bedarf an Neuwohnungen richtet sich nicht nach dem Aufkommen der Hauszinssteuer — oder einer Amortisationsrente, die Mulert an ihre Stelle setzen möchte. Die Steuer kann evtl. in einzelnen Gegenden, in denen nur ein relativ geringer Bedarf an Neuwohnungen vorhanden ist, hohe Erträge abwerfen und umgekehrt. Die Stadt Berlin z. B. hat nur 10% der preußischen Bevölkerung, bringt dagegen 29% des Gesamtaufkommens auf, die Provinz Grenzmark aber nur 0,3%, die Provinz Oberschlesien 1,5% usw. Weiter werden die Verhältnisse noch dadurch beleuchtet, daß man das Aufkommen der Stadt- und Landkreise gegenüberstellt. Die Stadtkreise Preußens bringen zusammen etwa $^3/_4$, die Landkreise nur $^1/_4$ auf; dagegen beträgt die Stadtbevölkerung etwa 14,79 Millionen, die Bevölkerung der Landkreise aber 23,34 Millionen.

Weitere Unterschiede zwischen Aufkommen und Bedarf ergeben sich aus der verschiedenen Wohndichte, den notwendigen Bestrebungen der Umsiedlung und Auflockerung der Großstädte, der Anhäufung von Flüchtlingen in bestimmten Gebieten, der Rheinlandbesetzung u. a. m. Um allen diesen Momenten voll Rechnung zu tragen können, ist es unbedingt erforderlich, die Unterstützung des Wohnungsbaues durch die öffentliche Hand im Rahmen der vorhandenen Mittel nach dem Bedarf vorzunehmen. Dieser läßt sich aus den seitens der Begünstigten angeforderten Mitteln und auf Grund derReichswohnungszählung von 1927 ersehen. Eine Verteilung analog dem örtlichen Aufkommen oder in Anlehnung hieran — wie heute — ist aber abzulehnen.

---

28) Preuß. Hauszinssteuer VO § 11 Abs. 1.
29) Wohnungsfürsorgegesellschaft m. b. H. Berlin 1. c. 1926 p. 8.

Die heutige Begründung der Hauszinssteuer als einer Steuer zur Erfassung des Geldentwertungsgewinns bei bebauten Grundstücken geht von der irrigen Fiction aus, daß der Hausbesitzerstand der einzige sei, der sein Vermögen ohne Verlust durch die Inflation gerettet habe, während alle anderen Bevölkerungskreise während dieser Zeit, wenn nicht alles verloren, so doch mindestens erhebliche Einbußen erlitten hätten. Demgegenüber ist zu bemerken, daß de facto auch andere große Kreise ohne Kapitalverlust durch die Inflation kommen konnten und kamen. Industrie, Handel und Landwirtschaft waren alle vielfach im Besitz von Sachwerten, sei es in Gestalt von Warenlagern, Maschinen, Agrargelände oder unbebauten städtischen Immobilien und stellten sich auch mit dem Auf und Ab und dem Risiko des Wirtschaftslebens in der Inflation frühzeitig auf eine feste Rechnungsbasis für den eigenen Gebrauch um, trieben also bewußt private Werterhaltungspolitik, während andererseits die Kapitalien der Aktiengesellschaften durch umfangreiche Neuemissionen verwässert und zwecks privater Geldschöpfung vielfach über den Rahmen der vorhandenen Realwerte hinaus aufgebläht wurden, was dann später zur Aktienzusammenlegung führte, bei deren Festsetzung eine außerordentlich vorsichtige Bewertung, um nicht zu sagen Unterwertung, der vorhandenen Anlagen wegen der unsicheren wirtschaftlichen Lage bewußt zugrunde gelegt wurde, was sich also auch wiederum im Sinne einer Werterhaltung, wenn nicht gar mit der Absicht auf Gewinn in stillen Reserven, auswirkte und auch bald nach Eintritt sicherer Grundlagen und Ueberwindung der Deflationskrise in einem Steigen der Kurse allgemeinen Ausdruck fand. Man kann sich also auch bei Berücksichtigung dieser Tatsachen und Würdigung der Belastung der Industrie durch das Dawesabkommen sowie der Landwirtschaft durch die Gründung der Rentenbank nicht ganz des Eindrucks erwehren, daß die Begründung der Hauszinssteuer teils auf etwas gequälter Basis beruhe und sich mit Anschauungen begnüge, die auf eine oberflächliche und parteipolitische Betrachtungsweise mit zurückzuführen sind.

B. Die gegenwärtig angewandten Verwendungssysteme.

Gegen das Kapitalbereitstellungs-System war solange nichts einzuwenden, als der Mangel an Privatkapital, hoher

Zinsfuß und Begrenzung der Mieten eine Bautätigkeit von privatwirtschaftlicher Seite völlig unmöglich machte. Deshalb darf man sich doch die Mängel dieses Verfahrens nicht verhehlen und muß nach Mitteln und Wegen suchen, sobald als möglich aus der unter öffentlicher Kontrolle stehenden Bautätigkeit herauszukommen und zur privaten Bautätigkeit zurückzukehren, denn nur diese wird eine endgültige Belebung und Wiederaufrichtung des Baumarktes letzten Endes ermöglichen. So ist denn auch von vielen Seiten in mannigfacher Weise Kritik an der Verwendung der Hauszinssteuermittel zur Unterstüzung der Neubautätigkeit durch Begebung von Hypotheken geübt worden.

Zunächst kann man gegen die Verwendung der Hauszinssteuer zur Hypothekenhergabe den Einwurf erheben, daß alle Nachteile, die bei einer wirtschaftlichen Betätigung der Behörden sich ergeben, natürlich auch hier in die Erscheinung treten. Durch die Begebung der Hauszinssteuer als Hypothek ist heute die Neubautätigkeit — von der r e i n privatwirtschaftlichen, die natürlich heute nur sehr geringen Umfang (meist Villenbau u. ä.) hat, abgesehen — in direkte Abhängigkeit vom Aufkommen dieser Steuer gebracht worden. Die vom Staat subventionierte Bautätigkeit kann nicht größer sein, als durch die Höhe des Steueraufkommens sich eine Begebung von zweiten Hypotheken ermöglichen läßt. Stets aber noch hat sich eine Verkoppelung von bestimmten Staatsausgaben mit bestimmten Staatseinnahmen als unzweckmäßig erwiesen. Die Begebung der Hauszinssteuerhypotheken hat weiterhin den Nachteil, daß der Staat unter Umständen in die Zwangslage gerät, eine größere Anzahl von Gebäuden bei einem Notleidendwerden im Falle der Zwangsversteigerung — um bedeutende Verluste zu vermeiden — zu erwerben, da er doch durch Hergabe von Hypotheken in großem Umfange Gläubiger von Bauherren wird. Bei solchen Sanierungen sind Verluste selbst dann meist für die Hauszinssteuerhypothekengläubiger nicht ganz zu vermeiden. In der Praxis sind solche Fälle bereits häufiger aufgetreten. So verlor beispielsweise[30] Berlin 1928 allein bei der Sanierung von drei großen Bauvorhaben, deren Bauherr die „Deutsche Gartenstadt-Gesellschaft" war, 1,8 Millionen Mark, bei dem Zusammenbruch der Spandauer Schuposiedlung 250.000 Mark, der Kreis Niederbarnim

30) vgl. u. a. Deutsche Allgemeine Zeitung vom 14. November 1928, Nr. 536.

zu gleicher Zeit ebenfalls mehrere Millionen Mark bei der Sanierung einer großen mit Hauszinssteuermitteln erstellten Siedlung. Solche Beispiele lassen sich aus dem ganzen Reich anführen. Es wird aber kaum zu begrüßen sein, daß die öffentliche Hand auf diese Weise Eigentümer einer größeren Anzahl von Wohnungen wird, die nur infolge solcher Zwangslage zur Abwendung des vollständigen Verlustes dieser Hauszinssteuerhypotheken in ihre Hand gekommen, nicht aber von ihr ausgesucht worden sind, und die sie dann entweder weiter zu veräußern versuchen oder in eigene Verwaltung nehmen muß, was beides wieder eine wirtschaftliche Betätigung der Behörden mit ihren bekannten Nachteilen mit sich brächte, ganz abgesehen von den auch dabei wahrscheinlich auftretenden finanziellen Verlusten auf Kosten der Besteuerten. Weiterhin sind überhaupt Bedenken dagegen vorzubringen, daß laufende Volkseinnahmen, und ein solches ist ja die Grundrente, staatlicherseits dazu verwandt werden, den Wohnungsbau zu finanzieren; denn dies bedeutet Verwandlung von Volkseinkommen in Staatskapital. Durch die Begebung von Hypotheken aus dem Aufkommen der Hauszinssteuer werden ungeheure Beträge aus den Steuererträgen seitens der öffentlichen Hand auf lange Sicht thesauriert. Steuern aber haben nicht zu einer derartigen Bildung von Staatskapital zu dienen, sondern werden zu dem Zwecke erhoben, um die laufenden Ausgaben des Staates zu decken. Die hohen Kapitalbeträge, die der Staat auf diese Weise schafft, haben aber heute infolge ihrer geringen Verzinsung überhaupt nicht den Verkehrswert, der durch ihren Nennbetrag ausgedrückt wird; eine Werterhöhung dieser Hauszinssteuerhypotheken würde nur eintreten im Falle des Steigens der Mieten oder des Fallens des Zinsfußes für die erste Hypothek.

Der Verkauf der mit Hilfe von Hauszinssteuerhypotheken hergestellten Gebäude ist ausgeschlossen infolge des grundbuchlich einzutragenden Vorbehaltes betreffend das staatliche Ankaufsrecht oder die sofortige Fälligkeit der Hypothek bei Verkauf. Kommerzienrat Haberland, Berlin, sagt darum mit Recht zu diesem vielfach angegriffenen Punkt, daß diese gegen eine spekulative Verwendung sich richtende Bestimmung der „Richtlinien außerordentlich weit geht und zum mindesten bei dem ersten Verkauf des Baugewerbebetreibenden, der das Haus zum Zwecke der Veräußerung erbaut, nicht

in Anwendung kommen" dürfe[31]. Denn gerade durch diese Unveräußerlichkeit wird vielfach eine private Bautätigkeit von Bauunternehmern, wie es vor dem Kriege üblich war, gehemmt und hintangehalten.

Als für die Neubaufinanzierung Privatkapital wieder auftauchte, traten damit auch die Bestrebungen zugunsten des

Zinszuschuß-Systemes

auf den Plan, die allerdings bisher nur einen recht bescheidenen und in engen Grenzen gebliebenen Erfolg hatten. Der Nachteil bei Gewährung von staatlichen Zinszuschüssen an Stelle der Hergabe von Kapitalien zur Finanzierung des Wohnungsbaues aus Mitteln der Hauszinssteuer liegt zumal darin, daß sie unter Umständen sehr lange benötigt werden können, (nämlich bis zur Erreichung eines normalen Zinssatzes) und solange auch die Quelle für diese Beträge, also die Hauszinssteuer, fließen muß; denn werden die Zinszuschüsse staatlicherseits einmal gewährt, so muß dies auch solange fortgesetzt werden, wie die Miete für die Wohnungen ohne diese Beihilfe sich noch höher als die Miete für Altwohnungen stellen müßte. Ein Rentabelwerden des Hauses kann entweder durch starkes Sinken des allgemeinen Zinsfußes, d. h. durch Konversion, oder durch eine genügend große Amortisation der ersten Hypothek erfolgen. Bis eine dieser Voraussetzungen erfüllt ist, ist die Zahlung von Zinszuschüssen aber absolut notwendig, und das kann, wenn keine Senkung des Zinsfußes eintritt, eben recht lange dauern. Im übrigen ist als weiteres Bedenken gegen die Zinszuschüsse noch anzuführen, daß, nachdem sie gesichert sind, der Hausbesitzer nicht mehr ein so großes Interesse hat, daß die Zinsen so rasch wie möglich sinken, da die Rentabilität des Hauses auch ohne ein Sinken des allgemeinen Zinsfußes sichergestellt ist. Zur Umgehung dieser Gefahr schlägt der Reichsverband der Deutschen Industrie[32] vor, „daß Zinszuschüsse nur dann gewährt werden, wenn die Beschaffung des Kapitals lediglich durch jeder Zeit konvertierbare Pfandbriefe erfolgt". Die Hypotheken sollen zu einem Normalzinsfuß eingetragen werden, die Verzinsung in dieser Höhe vom Hypothekennehmer geleistet und die Spanne bis zum tatsächlichen Zinsfuß vom Reich durch Zinszuschüsse direkt an die Ausgeber der Pfandbriefe gezahlt

31) G. Haberland, Wohnungsversorgung und Bauordnung, Berlin 1925 p. 39.
32) Reichsverband der Deutschen Industrie, 1, c.

werden. Als weiteren Einwand kann man noch vorbringen, daß „die Verfechter der Zinszuschüsse die Hauszinssteuerhypothek durch eine solche vom freien Geldmarkt ersetzen wollen". Für die Hypothekenbanken ergab sich nun, um sich an einem derartigen Geschäft, wo bis 60% des Wertes als erste Hypothek gegeben werden sollen, die Notwendigkeit, eine kommunale Bürgschaft zu fordern, die dann auch tatsächlich durch die Richtlinien der zuständigen Minister vorgesehen wird. Gegen die Uebernahme solcher Bürgschaften sträuben sich aber die Gemeinden bis zu einem gewissen Grade, da sie glauben, daß dadurch der sonstige Kommunalkredit geschwächt werden kann. Dieser Möglichkeit kann dadurch begegnet werden, daß aus Mitteln des Hauszinssteueraufkommens ein Bürgschaftssicherungsfonds, wie er ja dann auch tatsächlich durch die ministeriellen Richtlinien zugelassen ist, gebildet wird, wobei diese Gelder nicht für den Wohnungsneubau verloren sind, da sie, in Pfandbriefen angelegt, auf dem Hypothekenmarkte dann wieder erscheinen.

Praktisch haben alle diese Dinge noch nicht eine große Bedeutung zu erlangen vermocht wegen der engen Grenzen, die für die Gewährung dieser Zinszuschüsse aus Hauszinssteuermitteln durch die Ministerialrichtlinien gesetzt worden sind.

C. In Vorschlag gebrachte andere Verwendungs-Systeme.

a) Reichsbürgerrat.

Der Hauptfehler des Vorschlages des Reichsbürgerrates ist wohl darin zu erblicken, daß er die Bürokratie in weitestem Ausmaße an Einfluß auf den Baumarkt dadurch gewinnen läßt, daß er die Zentrale Baukreditbank A.-G. einführen will, also ein unter staatlicher Aufsicht stehendes Institut, das Richtlinien für die Verwendung des von ihr durch Vermittlung der bestehenden im Hypothekarkredit erfahrenen Institute an die Baulustigen gegebenen billigen Kredite aufzustellen und deren Ausführung zu überwachen hat. Ob überhaupt die jahrelang bestehenden Institute, die Hypothekarkredit geben, sich einer ständigen Kontrolle und Ueberwachung wegen der durch ihre Vermittelung gegebenen billigen Kredite durch ein solches Zentralinstitut, wie es die Zentrale Baukreditbank sein soll, ohne weiteres unterwerfen würden, ist eine offene

Frage. Im übrigen ist noch darauf hinzuweisen, daß die Zentrale Baukreditbank, ähnlich wie es bei den Kriegsgesellschaften der Zwangswirtschaft bekanntlich der Fall war, zum mindesten sehr stark der Gefahr einer Korruption ausgesetzt wäre.

Die Zentrale Baukreditbank soll nach dem Programm jährlich für die ersten vier Jahre Pfandbriefe in Höhe von 1,5 Milliarden Reichsmark ausgeben. Ob die Plazierung derart großer Pfandbriefmassen überhaupt gelingen würde, ist zum mindesten sehr fraglich. Vor dem Kriege jedenfalls hatte die jährliche Pfandbriefemission bei weitem nicht eine derartige Höhe.

b) Deutscher Städtetag.

Die von Mulert geforderte ablösbare Inflationsrente bedeutet eine Verewigung der Hauszinssteuer. Weiterhin müßte es am Immobilienmarkt dahin kommen, daß die Preise für die Häuser im Hinblick auf eine schon bzw. noch nicht erfolgte Ablösung der Rente erheblich differieren müßte. „Die einmal festgesetzte Rente würde ihrer Höhe nach festliegen und somit in keinem Verhältnis stehen zu den wechselnden wirtschaftlichen Bedürfnissen, vor allem nicht zum Finanzbedarf“[33]. Zur Deckung des Finanzbedarfs dient aber auch heute noch ein großer Prozentsatz des Aufkommens der Hauszinssteuer. Gegen die Einführung einer ablösbaren öffentlichen Rente muß man weiterhin Bedenken vom moralischen Standpunkt aus erheben. Man hat stets gesagt, daß dem Hypothekengläubiger eine höhere Aufwertung, als die durch das Aufwertungsgesetz gegebene Entschädigung gewährt, nicht gegeben werden könne. Wollte man also heute eine derartige Rente einführen, so würden sofort wieder die geschädigten Gläubiger auf dem Plan erscheinen und nicht zu Unrecht fordern, daß statt der Rente für den Staat ihnen eine höhere Aufwertung zugestanden würde, zumal, weil man doch die Hauszinssteuer stets damit begründet hat, daß sie die Ersparnisse, die der Hauseigentümer dadurch mache, daß er heute infolge der Entwertung des Althypothekenbesitzes für das gleiche Haus viel weniger Hypothekenzinsen zu zahlen habe, als früher, steuerlich erfassen und der Neubautätigkeit zuführen solle. Es würde durch

33) Dr. Raab: Betrachtungen über die endgültige Regelung des Finanzausgleichs und die Umgestaltung der Mietzinssteuer, p. 51.

eine solche Staatsrente auf lange Sicht bewiesen, daß nur deshalb es nicht zu einer höheren Aufwertung oder einer höheren Verzinsung der Althypotheken gekommen wäre, weil der Staat beabsichtigte, seinerseits an der Aufwertung laufend zu partizipieren.

Die weitere Forderung des Deutschen Städtetages, die Verwendung der Rente möglichst an den Ort ihres Aufkommens zu binden, fand schon weiter oben Besprechung.

c) Stadtrat Busch, Berlin.

Auch der Vorschlag von Stadtrat Busch, der im übrigen nur für Groß-Berlin gedacht ist, aber sich unter Umständen auf das ganze Reichsgebiet in seiner Anwendung erweitern ließe, muß als bürokratische Lösung des vorliegenden Problems bezeichnet werden, wenn selbst ausdrücklich in dem Vorschlag gesagt wird, „daß die Leitung dieser Gesellschaft in jedem Falle von bürokratischen und politischen etc. Gesichtspunkten freizuhalten" wäre. Bei einer Gesellschaft, in der die öffentliche Hand die Majorität hat, läßt es sich doch nicht ganz vermeiden, daß sie als Behörde, die sie auch letzten Endes ist, wirkt, wie sich immer wieder in allen solchen Fällen gezeigt hat. Die Schaffung dieser Zentralen Bauwirtschafts AG. bedeutet für ihre Gebäude nur, daß diese Neubauten nun so gut wie zwangsbewirtschaftet sind, da ihre Verwaltung unter absolutem Einfluß der Behörde steht. Die Zwangswirtschaft würde also eigentlich nur verschoben und auf die Neubauten, die heute gerade keiner Zwangsbewirschaftung unterliegen, erstreckt, während sie für die alten Gebäude gleichzeitig abgebaut wird. Eine weitere Gefahr der Gesellschaft liegt darin, daß sie eine gewisse Monopolstellung erhält. Ob und in welchem Umfange später eine Abstoßung ihrer Objekte vorgenommen werden könnte, wovon in der Schrift des Stadtrats Busch die Rede ist, hinge von der Stellung ab, die die öffentliche Hand dann dazu einnehmen würde und weiterhin von der allgemeinen wirtschaftlichen Lage.

d) Geheimer Regierungsrat Dr. F. Schwartz, verstorbener letzter Präsident der Preußischen Zentralbodenkredit AG., Berlin.

Die Vorschläge von Geheimrat Schwartz waren dahingehend, daß bei ihrer ausschließlichen Anwendung eine wei-

testgehende Einschaltung der Hypothekenbanken bei der zukünftigen Finanzierung des Wohnungsbaues gewährleistet wäre. Die Verwirklichung dieses Planes in seiner so gestalteten Form würde zu einem Monopol der Hypothekenbanken führen. Zweifellos kann aber bei der gesamten Finanzierung zur Beseitigung des Wohnungsmangels durch Neubauten nicht der Kreis der Sparkassen, Versicherungsgesellchaften und auch nicht das reine Privatkapital entbehrt werden. Dagegen haben nur die Hypothekenbanken Emissionspapiere, bei denen der niedrige Zinsfuß durch ein hohes Disagio ausgeglichen und dessen Kompensierung mit Hilfe des Hauszinsteuerfonds durchgeführt werden könnte. Ob und inwieweit so niedrig verzinsliche Pfandbriefe selbst bei einem hohen Disagio Absatz finden würden, ist natürlich eine offene Frage, wenn auch die Möglichkeit nicht abgestritten werden soll.

An diesem Plan muß auf den ersten Blick sehr unsympatisch für den Staat scheinen, daß bei einer Hergabe von Hauszinssteuermitteln in Höhe von 3000 RM. nur 1000 RM. als Hypothek eingetragen werden. Berücksichtigt man aber, daß heute die eingetragene Hauszinssteuerhypothek von durchschnittlich 4 500 RM. auch nur einen Verkehrswert von 1000 RM. hat, so hat der Vorschlag doch große Vorzüge gegenüber der heutigen Finanzierungsweise aufzuweisen. Die nach diesem Plan vorhandene Hauszinssteuerhypothek hätte dann einen tatsächlichen Wert, da sie zu einem Normalzinsfuß vom Schuldner verzinst würde. Auf diese Weise finanzierte Häuser sind leichter verkäuflich, da ihnen nicht mehr der Fehler anhaftet, den die heute mit Hilfe der hohen Hauszinssteuerhypothek erstellten Wohnungen haben. Dadurch würde sich dann auch wieder ein Bauunternehmerstand, wie er in der Vorkriegszeit existierte, aber durch die Entwicklung nach 1914 zerstört wurde, neu entwickeln bzw. zu neuer Wirtschaftlichkeit kommen.

§ 12.

Unterstützung der Wirkung der Hauszinssteuer durch weitere Maßnahmen der öffentlichen Hand.

A. Zwischenkredit.

Der Zwischenkredit ist vorweggenommener Grundkredit, also ein Kredit, der zur Finanzierung des Baues während der

Bauzeit gegeben wird und dann durch den endgültigen hypothekarisch gesicherten Kredit abgelöst wird, dessen Eintragung in das Grundbuch erst nach Vollendung der Gebäude erfolgt.

Da infolge der Kapitalknappheit Zwischenkredite zur Finanzierung während der Bauzeit nur schwer und zu hohem Zinssatz erhältlich waren, wodurch natürlich die gesamten Kosten des Baues eine Erhöhung erfahren, was sich letzten Endes später in einer Ueberteuerung der Mieten ausdrücken muß, sah das Reich sich genötigt, im Rahmen seiner Maßnahmen zur Förderung des Wohnungsbaues auch für einen billigen Zwischenkredit Sorge zu tragen. Dies geschah durch die Bereitstellung eines Reichszwischenkredits durch das Gesetz über die Bereitstellung von Kredit zur Förderung des Kleinwohnungsbaues vom 26. März 1926 (RGBl. I p. 179 in der Fassung vom 2. Juni 1927 RGBl. I. p. 126[34]). Hierdurch stellte das Reich für den Wohnungsneubau 200 Millionen Reichsmark zur Verfügung. Dieser Zwischenkredit dient der Ankurbelung des Baues. Er wird gegeben zur Finanzierung der Bautätigkeit selbst und soll vom Bauherrn je nach Bedarf entsprechend dem Fortschreiten des Baues abberufen werden. Vorweg soll er ihn deshalb nicht erhalten, damit die Beträge nicht etwa bis zu dem Moment, wo sie gebraucht werden, von ihm spekulativ (vor allem wegen der Zinsdifferenz) anderweitig verwandt werden. Nach neun Monaten ist der Zwischenkredit an die Länder — das Reich gibt den Zwischenkredit nämlich auf drei Jahre an die Länder[35] und diese geben ihn erst — evtl. auch nicht unmittelbar — an den Bauherrn — zurückzuzahlen, da normalerweise die Bauten dann soweit fortgeschritten sind, daß die endgültige Hypothek, durch die der Zwischenkredit abgelöst wird, gegeben werden kann. Von den Ländern wird der Reichszwischenkredit, soweit es sich

34) Dazu erlassen: zweite Verordnung des Reichsarbeitsministers, Reichsministers der Finanzen und Reichswirtschaftsministers über die Verwendung des Kredits zur Förderung des Kleinwohnungbaues vom 15. 11. 1927 (Volkswohlfahrt 1928 p. 26) in Verbindung mit: Ausführungsbestimmungen des Reichsarbeitsministers zur zweiten Verordnung des Kredits zur Förderung des Kleinwohnungsbaus vom 21. 11. 1927 (Volkswohlfahrt 1928 p. 29) und: Runderlaß des Ministers für Volkswohlfahrt vom 20. 12. 1927, II. 4. Nr. 1675 betr. Reichszwischenkredit zur Förderung des Kleinwohnungsbaus.

35) Für 10 Millionen Reichsmark auch bis zu 15 Jahren und für weitere 10 Millionen Reichsmark zwecks Verwendung im Sinne der Aufgaben des Ausschusses für Arbeiten und Versuche zur Verbilligung und Verbesserung des Wohnungsbaus (Verordnung des Reichsarbeitsministers vom 1. April 1926 Reichsministerialblatt p. 109) bis zu 30 Jahren.

um Vorbeleihungen von Hypotheken aus öffentlichen Mitteln handelt (in welchem Falle sie sofort an die endgültige Stelle kommen), durch die Realkreditanstalten an den Bauherrn geleitet und zwar zweckmäßigerweise durch dieselben, die später auch die Hypotheken geben werden. Die Bedingungen über die endgültige Hypothek sind deshalb gleichzeitig mit dem Vertrag über das Darlehen festzusetzen. Der Zwischenkredit wird ausschließlich für Kleinwohnungen gewährt und nicht auch, wie die Mittel der Hauszinssteuer, für mittelgroße Wohnungen.

Die Zwischenkredite des Reiches und der Länder fanden zunächst wenig Anklang. So konnte die Gemeinschaftsgruppe Deutscher Hypothekenbanken[36] sagen: „die Versuche, den Wohnungsbau durch Gewährung von Zwischenkrediten unter günstigen Zinsbedingungen zu stärken, haben wenig Anklang gefunden. Von den 200 Millionen Reichsmark, die durch Gesetz vom 26. März 1926 für diesen Zweck bereitgestellt wurden, ist nur ein sehr geringer Teil in Anspruch genommen worden". Dies lag in erster Linie an den ziemlich schweren Bedingungen, unter denen dieser Zwischenkredit erhältlich war. Die Lage änderte sich dagegen sehr im Jahre 1927, in dessen Verlauf allgemein ernste Finanzierungsschwierigkeiten auftauchten. Infolge der großen Liquidität des Kapitalmarktes Anfang 1927 hatte man die Ausführung eines weit größeren Bauprogramms in Angriff genommen, als sich endgültig finanzieren ließ. Einem großen Teil der Hypothekenbanken gelang es nicht, ihre Tranche — auch nach Bewilligung der Freistellung von Reichsmark 100 000 000 Goldpfandbriefen von der Kapitalertragsteuer zur Ermöglichung eines Verkaufs im Ausland — noch im Jahre 1927 unterzubringen. Nach Angaben der Deutschen Bau- und Bodenbank AG. — ein Institut mit weitgehender öffentlichen Kapitalbeteiligung — harrte damals ein Betrag aus der Baufinanzierung in Höhe von ca. 700 Millionen Reichsmark noch der endgültigen Konsolidierung, war also nur durch Zuhilfenahme von Zwischenfinanzierungen vorläufig gedeckt. Hiervon entfielen auf die Mittel der Reichszwischenkredite 180 Millionen Reichsmark, während der Rest anderweitig hatte gedeckt werden müssen. Unter dem Druck dieser Tatsachen kam es dazu, daß durch Reichsgesetz vom 7. März 1928 über die Bereitstellung von Kredit zur Förderung

36) Geschäftsberichte über das Jahr 1926 p. 13.

des Kleinwohnungsbaues (RGBl. I p. 53) die bisherige Beteiligung des Reiches von 8 Millionen Reichsmark an der Deutschen Bau- und Bodenbank AG. Berlin — die sich in erster Linie die Pflege des Zwischenkreditgeschäftes zur Aufgabe gemacht hat —, um 10 Millionen Reichsmark erhöht wurde und es sich zugleich verpflichtete, bis zu einem Betrage von 200 Millionen Reichsmark die Bürgschaft für Darlehen an diese Bank zu übernehmen.

B. Andere öffentliche Mittel.

Da die Hauszinssteuermittel für die beantragten Bauunterstützungen nicht im entferntesten ausreichen, haben Reich und Länder es sich angelegen sein lassen, weitere Mittel zur Förderung der Bautätigkeit auf dem Gebiete des Wohnungswesens zur Verfügung zu stellen.

In erster Linie unterstützten Reich und Länder ihre Beamten und Angestellten, wofür eine große Anzahl von Maßnahmen getroffen sind, welche unterschieden werden können nach solchen für in Dienst befindliche und solchen für im Ruhestand befindliche Beamte. Erstere faßt man gemeinhin zusammen unter den Begriff der

Arbeitgeberzuschüsse der öffentlichen Körperschaften.

Solche wurden vom Reich, der Reichspost, der Reichsbahn, den Ländern und auch einer Anzahl von Großstädten gewährt. Diese Mittel dürfen verwandt werden zur Subventionierung sowohl von Eigenheimen als auch Miethäusern. Die Mittel sind im Range vor den Unterstützungen aus sonstigen staatlichen Quellen, also vor allem auch vor der Hauszinssteuerhypothek einzutragen, sodaß sie, da sie bis 50% des gesamten Bau- und Bodenwertes ausmachen dürfen, meist die Stelle der ersten Hypothek einnehmen oder ihnen nur eine solche von relativ geringem Betrage vorangeht. Da diese öffentlichen Arbeitgeberzuschüsse zu 5% zu verzinsen und mit 1% zu tilgen sind, kommt es dazu, daß diese Wohnungen nur eine geringe Miete aufzubringen brauchen — da die Hauszinssteuerhypothek nur mit 1% zu verzinsen und 1% zu amortisieren ist, auf welchen Betrag auch hier der Zinsendienst allgemein herabgedrückt wird —, weshalb auch diese Einrichtung sich eines außerordentlich regen Zuspruchs erfreut. Das Bewohnen einer solchen Wohnung bedeutet also quasi eine Er-

höhung der Bezüge[37], da diesen so bevorzugt wohnenden Beamten ein höherer Prozentsatz ihres Gehaltes als sonst in Neubauwohnungen zur Befriedigung der übrigen Lebensbedürfnisse bleibt und dieser volkswirtschaftlich unerfreuliche Zustand durch Zuschüsse der Arbeitgeber herbeigeführt wird. Dies ist gleichbedeutend mit einer versteckten ungleichmäßigen Entlohnung. Deshalb muß angestrebt werden, durch eine entsprechende Heraufsetzung der Verzinsung der Hauszinssteuerhypothek dieser ungerechtfertigten Bevorzugung der Bewohner solcher Wohnungen ein Ende zu machen und somit einen gerechten Ausgleich zu schaffen.

Um den auf Grund der Personalabbauverordnung vom 27. Oktober 1923 in den Ruhestand oder auf Wartegeld gesetzten Beamten die Möglichkeit zu geben, durch Verrentung eines Teiles der ihnen zustehenden Bezüge ein Eigenheim zu erwerben, wurde vom Reich durch die Beamtensiedlungsverordnung vom 11. Februar 1924 eine exakte Regelung betreffs der Durchführung dieses Vorhabens getroffen. Die Ausführung wurde der Deutschen Wohnstättenbank AG., Berlin, übertragen. Preußen folgte mit einer entsprechenden Maßnahme durch das Gesetz betreffend Beamtenansiedlung vom 27. März 1924 (Preußische Gesetzsammlung p. 195). Preußen betraute die Preußische Landespfandbriefbank, Berlin, mit der Durchführung"[38]. „Die Siedlungsvorhaben können sich erstrecken auf:

a) den Neubau von gärtnerischen oder landwirtschaftlichen Siedlungen (Bauvorhaben);
b) den Ankauf von fertigen gärtnerischen und landwirtschaftlichen Siedlungen (Kaufvorhaben);
c) den Ankauf landwirtschaftlicher Grundstücke bis zu einer Ackernahrung (Landkauf);
d) den Ankauf von Heimstättengärten (Gartenkauf);
e) ausnahmsweise in besonders begründeten Fällen auf Verbesserung oder Erweiterungsbauten von gärtnerischen oder landwirtschaftlichen Siedlungen, landwirtschaftlichen Grundstücken und Siedlungsgärten".

---

37) Aehnliche Verhältnisse liegen auch oftmals für Werksangehörige vor, wo auch für Wohnungen durch Zuschüsse der Arbeitgeber eine geringere Miete ermöglicht wird. Als Beispiel sei die Berliner Straßenbahngesellschaft mit ihren Werkwohnungen in Berlin-Friedenau genannt.

38) Richtlinien der Deutschen Wohnstättenbank AG. und der Preußischen Landespfandbriefbank zur Durchführung des Gesetzes über Beamtenansiedlung.

Die Finanzierung dieser Bauten findet in der Regel so statt, daß eine erste und eine zweite Hypothek, die Hauszinssteuerhypothek, aufgenommen werden und der Rentenkredit die Stelle des Eigenkapitals zum größten Teil vertritt. Dieser Rentenkredit ist mit 5% zu verzinsen. Im Regelfalle sollen die hiermit vorgenommenen Siedlungen als Reichsheimstätte eingetragen oder anderweit gegen spekulative Verwendung geschützt werden. Zum Zweck der vorläufigen Finanzierung können aus diesen Mitteln Zwischenkredite gegeben werden, jedoch ist für baldige definitive Finanzierung Sorge zu tragen. Da jedoch in den meisten Fällen, wie die Praxis gezeigt hat, keine oder nur verschwindend geringe Eigenmittel vorhanden waren, haben sich insofern Schwierigkeiten ergeben, als ein Teil der Zwischenkredite — der Teil, der durch Eigenkapital zu ersetzen ist — im Wege einer geringen Abzahlung — in Berlin von 37,50 RM. aufwärts pro Vierteljahr — zurückgezahlt werden muß und dadurch diese Siedler für viele Jahre erhöhte Lasten zu tragen haben. Auch durch Bewirtschaftung der Hausgärten der Einfamilienhäuser haben sich meist wesentliche Ueberschüsse über den Aufwand, die zur Verringerung dieser Lasten hätten beitragen können, nicht erzielen lassen. Die Praxis hat überhaupt gezeigt, daß die Betroffenen alle möglichen Einwendungen gegen die Beamtensiedlung erhoben haben. So sagt die Wohnungsfürsorgegesellschaft Berlin m.b.H.[39]: „Nach unseren Erfahrungen hat sich ein Teil der Beamten auch nicht damit abfinden können, für die Vorteile der Unterbringung im Einfamilienhaus und Eigenheim auch höhere Aufwendungen als in den Mietwohnungen auf sich nehmen zu müssen. Auch äußert sich Unzufriedenheit wegen der Ausweisung der Wohngrundstücke als Reichsheimstätte unter Hinweis auf die vermeintlichen Beschränkungen der Freizügigkeit, wobei wiederum den Vorteilen der lediglich im Interesse der Beamten getroffenen Regelung nicht Rechnung getragen wird".

Durch das

Reichsgesetz über die Abtretung von Beamtenbezügen zum Heimstättenbau vom 30. Juni 1927[40]

ist eine Maßnahme zwecks Anregung zur Anlegung von Be-

39) Wohnungsfürsorgegesellschaft Berlin m. b. H., 1925 l. c., p. 29.

40) Dazu Verordnung zur Durchführung des Gesetzes über die Abtretung von Beamtenbezügen zum Heimstättenbau vom 12. März 1928 (RGBl. I p. 61).

amten-Wohnheimstätten getroffen worden. Hiernach dürfen Beamte, Geistliche und Berufssoldaten, aktive und im Ruhestand befindliche, einen Teil ihrer Bezüge an ein von Reich oder Landesregierung bestimmtes öffentlich rechtliches Kreditinstitut oder gemeinnütziges Unternehmen abtreten mit dem Zwecke der Beschaffung, Verzinsung oder Tilgung von Darlehen, die durch Hypotheken, Grund- oder Rentenschulden gesichert sind oder werden sollen. Infolge der kurzen Zeit hat diese Maßnahme bisher noch keine wesentliche praktische Bedeutung erlangen können.

Durch das

Polizeibeamtengesetz vom 31. Juli 1927
(Preußische Gesetzsammlung p. 151)

ist die Möglichkeit geschaffen worden, daß Polizei-Offiziere und kündbare Polizeiwachtmeister, wenn sie Ruhegehaltsempfänger geworden sind, durch die Zahlung eines Kapitales abgefunden werden, wenn sie zum Erwerb eigenen Grundbesitzes einem gemeinnützigen Bau- oder Siedlungsunternehmen beitreten wollen.

Durch das

Gesetz über die Versorgung der Militärpersonen und ihrer Hinterbliebenen bei Dienstbeschädigung (Reichsversorgungsgesetz v. 12. Mai 1920 Reichgesetzbl. p. 989)

ist die Bestimmung getroffen, daß die hiernach versorgungsberechtigten Personen zum Erwerb oder zur wirtschaftlichen Stärkung eigenen Grundbesitzes durch Zahlung eines Kapitales abgefunden werden können. Eine Kapitalabfindung ist auch vorgesehen für den Fall, daß der Versorgungsberechtigte zum Erwerb eigenen Grundbesitzes einem gemeinnützigen Bau- oder Siedlungsunternehmen beitreten will. (§ 72.)

Die angeführten Bestimmungen der beiden letztgenannten Gesetze dienen also auch, wenn die Auswirkung sich naturgemäß auch nur in engen Grenzen halten kann, der Förderung der Neubautätigkeit auf dem Gebiete des Wohnungswesens durch die öffentliche Hand.

Zur

Ansiedlung von Kriegsbeschädigten und Kriegshinterbliebenen

ist ein Reichsfürsorgefonds gebildet worden. In den Etatjahren 1926 und 1927 standen für Preußen hieraus je 1 400 000 Reichsmark zur Verfügung. Aus diesen Fonds wurden sogenannte

Ergänzungsdarlehen zu den Hauszinssteuerhypotheken an die begünstigten Personenkreise gewährt und zwar in Preußen durch Vermittelung der Deutschen Bau- und Bodenbank AG., Berlin. Infolge der relativ geringen Mittel betrugen die gewährten Darlehne im Jahre 1926 und 1927 durchschnittlich 3000 Reichsmark, um in einer möglichst großen Anzahl von Fällen diese Unterstützung zur Finanzierung von Siedlungsbauten gewähren zu können, da die Nachfrage eine recht rege war.

Von der Stadt Berlin besteht durch Beschluß der Städtischen Körperschaften vom 20. August bzw. 11. September 1924 ein besonderer

Fonds zur Ansiedlung von Kriegsblinden.

Diese Zusatzhypotheken zur Hauszinssteuer wurden in Anbetracht der wirtschaftlichen Lage der Betroffenen auf Lebenszeit unverzinslich gegeben. Zur weiteren Erleichterung der Finanzierung dieser Eigenheime von Kriegsblinden beteiligte sich auch das Reichsarbeitsministerium hieran finanziell. Aehnliche Unterstützungen werden auch in anderen Großstädten gewährt.

C. Auslandskredit.

Wie auch die anderen Jahre, so bewies besonders das Baujahr 1927, das mit einem Ergebnis von ca. 350 Millionen Reichsmark zunächst endgültig eingefrorener Zwischenkredite abschloß, für die eine baldige definitive Konsolidierung ausgeschlossen erscheinen mußte, daß immer noch die innerhalb des deutschen Kapitalmarktes disponiblen Mittel zur Finanzierung des Wohnungsneubaues mit dem Ziel der vollständigen Beseitigung des Wohnungsmangels in absehbarer Zeit ohne Zuhilfenahme auch des ausländischen Kapitalmarktes nicht ausreichen. Es hat sich erwiesen, daß zur Erfüllung der nötigen Kapitalansprüche, zumal in Hinblick auf die durch Kriegs- und Inflationszeit geschwächte Kauf- und Sparkraft, welche sich nur langsam wieder heben, und auf die bisher noch lange nicht den Anforderungen genügende Kapitalneubildung der Inlandskapitalmarkt noch nicht auszureichen vermag. Die Aufnahme von Auslandsanleihen zum Zweck der Finanzierung des Wohnungsneubaus stößt jedoch auf erhebliche Schwierigkeiten, da die Beratungsstelle für Auslandsanleihen den Standpunkt vertreten zu müssen glaubt,

die Gewährung von Auslandskredit für den Wohnungsneubau könne im Sinne ihrer Richtlinien nicht als zu produktiven Zwecken verwandt bezeichnet werden, also zur Produktion von Dauerwerten, die aus eigenen Einnahmen Verzinsung und Amortisation des investierten Kapitals gewährleisten, ohne daß dazu allgemeine Einnahmen in Anspruch genommen werden müssen. Die Frage nach der Aufnahme von Auslandskrediten zur Förderung der Bautätigkeit auf dem Gebiete des Wohnungswesens reduziert sich also auf die Frage nach der Produktivität oder Unproduktivität des Wohnungsneubaus überhaupt. Eine gute, berechtigten Ansprüchen Rechnung tragende Wohnung für die große Masse der Bevölkerung bedeutet zweifellos eine Erhaltung und Steigerung der Arbeitskraft des Einzelnen, während durch die herrschende Wohnungsnot die menschliche Arbeitskraft, also der wichtigste Produktionsfaktor, ernstlich beeinträchtigt wird durch eine Schädigung der Volksgesundheit und damit auch des Volksvermögens überhaupt. Auch steht außer Zweifel, daß durch eine Erhöhung der Bautätigkeit und der damit verbundenen Förderung des Baugewerbes als eines der wichtigsten Schlüsselgewerbe ein weitgehender günstiger Einfluß auf den allgemeinen Kapitalmarkt und das Wirtschaftsleben überhaupt im Sinne einer Herabminderung der Arbeitslosenzahl durch die verursachte Steigerung der Nachfrage nach Arbeitskraft stattfindet, und damit gleichzeitig durch eine entsprechende Herabminderung der Millionenbeträge, die sonst großenteils unproduktiv zur Arbeitslosenfürsorge verwandt werden müssen.

Man kann sich darum der Anschauung nicht ganz verschließen, daß die These der Beratungsstelle von dem in ihrem Sinne unproduktiv erscheinenden Wohnungsbau bis zu einem gewissen Grade als irrig anzusprechen ist und sich diese Stelle veranlaßt zu sehen scheint, mehr auf banktechnische als allgemein volkswirtschaftliche Gesichtspunkte Rücksicht zu nehmen. Dieser Ansicht scheinen auch mehr und mehr die Ministerien zuzuneigen. So haben wiederholt der Reichsarbeitsminister und der Reichswirtschaftsminister die Heranziehung von ausländischen Kapitalien zur Wohnungsbaufinanzierung für gerechtfertigt erklärt, ohne jedoch ihrerseits die Widerstände bei der Reichsbank überwinden zu können.

Von ihrer grundsätzlichen und wiederholt geäußerten Anschauung von der Unproduktivität des Wohnungsbaues in

ihrem Sinne ist die Beratungsstelle in einigen Fällen insoweit abgegangen, als es sich um die Bewilligung von ausländischen Kapitalaufnahmen zur Abwendung akuter Gefahren handelte, wie sie z. B. das Einfrieren eines Teils des Zwischenkredites aus dem Jahre 1927 darstellte. Sie hat durch Beschluß vom 23. März 1928 die Befreiung von der Kapitalertragsteuer für Schuldverschreibungen in Höhe von RM. 100 000 000 zwecks Absetzung im Ausland gutgeheißen.

Gegen die Aufnahme von Auslandsanleihen für den Wohnungsbau bestehen, abgesehen von den grundsätzlichen Bedenken der Beratungsstelle für Auslandsanleihen, auch noch praktische Einwendungen. So wird zumal der Einwand erhoben, daß durch eine Aufnahme von ausländischen Krediten durch die Kommunalverwaltungen, die dafür in erster Linie bei dem heutigen System der ohnehin schon unter behördlicher Bevormundung stehenden Neubautätigkeit in Betracht kommen, die Befriedigung ihrer anderweitigen Kreditbedürfnisse baldigst gefährdet werden würde. Es sind zur Abwendung dieser Gefahr Vorschläge[41] laut geworden, zur Aufnahme des Kredites einmal gemeinwirtschaftliche Unternehmungen zu bilden, andererseits zur Deckung dieser Kredite den Wert der Hauszinssteuerhypotheken irgendwie zu mobilisieren; natürlich bleibt zu bedenken, daß sie an zweiter oder dritter Stelle stehend, und dazu noch nur ganz geringe Zinsen tragend, nur einen sehr herabgeminderten Verkehrswert besitzen, was aber kein prinzipieller Einwand ist. Bis zu welchem Grade überhaupt Auslandskredite für den Wohnungsbau zu erhalten wären, eine Frage, die oftmals aufgeworfen wird, ist, da mit diesen Mitteln gegenüber den heutigen Möglichkeiten ein zusätzliches Bauen finanziert werden soll, von untergeordneter Bedeutung, da sich diese Erweiterung der Bautätigkeit auch hier selbstredend im Rahmen des Möglichen halten müßte und würde. Dies ist also kein tatsächliches Bedenken gegen die Heranziehung von Auslandskapital, wie man es unerfindlicherweise oftmals auffaßt.

Zusammenfassend kann man deshalb wohl sagen, daß für den zweifellos produktiven Wohnungsbau dieselben Möglichkeiten zur Heranziehung von Auslandskapital zur Deckung erststelliger Hypotheken geboten werden müssen, wie es auch

41) Vgl. Berliner Tageblatt vom 23. Juli 1928 Stadtbaurat Martin Wagner: Das Berliner Wohnungsproblem.

für andere produktive Zwecke, sei es der Landwirtschaft oder der Industrie oder anderer Wirtschaftszweige, geschieht.

§ 13.

Erkurs: Der Anteil der Hauszinssteuer für allgemeine Finanzzwecke.

Das Aufkommen der Hauszinssteuer dient, wie oben ausgeführt, nur zu einem Teil der Unterstützung des Wohnungsbaues, während der Rest für den allgemeinen Finanzbedarf Verwendung findet. In den einzelnen deutschen Staaten werden von der Hauszinssteuer folgende Anteile (in Prozent der Friedensmiete) für allgemeine öffentliche Zwecke verwandt[42]:

Länder	Gesamthöhe der Hauszinssteuer	für öffentliche Finanzzwecke
Preußen	48	21,4
Bayern	45	31
Sachsen	45	20
Württemberg	39,75	20,25
Baden	36	16
Thüringen	40	25
Hessen	47,25	31,38
Hamburg	42	20
Mecklenburg-Schwerin	44	20
Mecklenburg-Strelitz	48	26,4
Oldenburg	24	4
Braunschweig	39	23,4
Anhalt	42	20
Bremen	20	!—!!
Lippe-Detmold	35	20
Schaumburg-Lippe	40	23
Lübeck	37,5	18,5
Waldeck	40	20

Für Preußen seien für die Jahre 1924—1927 auch die genauen Beträge, die für die Neubautätigkeit verwandt wurden, denen gegenübergestellt, die allgemeinen Finanzzwecken des Staates und der Gemeinden zugeführt wurden[43]:

42) Nach Angaben der hessischen Regierung.
43) Nach Surén, l. c., p. 226/7

Für Neubautätigkeit:	1924	1925	1926	1927
des Staates	49 000 000	158 600 000	132 580 000	147 000 000
der Gemeinden	161 500 000	210 800 000	297 420 000	383 000 000[44]
zusammen:	210 500 000	369 400 000	430 000 000	530 000 000
dagegen für allgemeine Zwecke:				
des Staates	180 000 000	261 000 000	286 670 000	286 670 000
der Gemeinden	90 000 000	104 400 000	143 330 000	163 330 000
zusammen:	270 000 000	365 400 000	430 000 000	450 000 000

Diese Zahlen zeigen auf das deutlichste, wie erhebliche Beträge der sozial so sehr anfechtbaren Hauszinssteuer zur Deckung von Ausgaben der öffentlichen allgemeinen Haushalte verwandt werden. Schumpeter[45] äußert die Ansicht, daß die Verwendung der Hauszinssteuer für den allgemeinen Finanzbedarf weiter auszubauen sei. Seiner Ansicht nach wirkt der überwälzte Teil infolge der geringen Elastizität des Wohnbedarfs und dessen großer Rolle im Ausgabebudget der Haushaltungen nicht wie eine Zuckersteuer als reine Verbrauchsteuer; zudem entfalle ihr Hauptteil wohl letzten Endes doch auf die Besteuerung der Grundrente. Aus diesen Gründen sei sie seiner Ansicht nach in ihrer letztenWirkung vielmehr einer Einkommensteuer ähnlich zu erachten, zumal eine solche doch auch durchaus nicht für die Wohnweise völlig gleichgültig sei. Diese Gesichtspunkte vermögen aber wohl kaum solche Bedeutung zu haben, um die Einwände gegen die Verwendung der Hauszinssteuer für den allgemeinen Finanzbedarf zu erschüttern, zumal auch, wie oben bereits näher ausgeführt, die Ueberwälzung auf den Mieter offenbar durchaus im Sinne des Gesetzgebers liegt und bei jedem Verkauf die Grundrente kapitalisiert in Rechnung gestellt wird, also dann nur eine Verzinsung des investierten Kapitales darstellt, deren Besteuerung wohl sicher auf den Mieter zu überwälzen versucht werden wird. Im übrigen aber wird wegen der anderen,

44) Zuzüglich Mehrertrag des Staatsfinanzanteils gegenüber 1926.
45) Vgl.: Der Deutsche Volkswirt vom 10. Juni 1926: Schumpeter: Finanzausgleich.

oben besprochenen Einwendungen gegen die Heranziehung der Hauszinssteuer, deren innere Berechtigung höchstens bis zu einem gewissen Grad vorübergehend in dem Verwendungszweck zur Ankurbelung und Unterstützung des Wohnungsneubaus liegen könnte, zur Deckung des allgemeinen Kapitalbedarfes der Staaten und Gemeinden nur eine ablehnende Haltung einzunehmen sein. Man darf aber, wenn man für eine Abschaffung dieser Verwendung der Hauszinssteuer eintritt, sich nicht verhehlen, daß heute ohne diese Steuerquelle der Etat zumal der Gemeinden noch weniger balanziert werden könnte, als es ohnehin schon der Fall ist. An die Stelle dieser ausfallenden Beträge müßten also neue, aus einer anderen sozial gerechten Steuer gesetzt werden. Hierzu sind bereits eine größere Zahl von Vorschlägen gemacht worden, deren Besprechung aber über das vorliegende Thema, im Rahmen dessen die letzten Fragen auch nur als Exkurs gestreift werden konnten, weit hinaus gehen würde.

Fünftes Kapitel.

Senkung der Neubaukosten.

§ 14

Rationalisierung der Bauwirtschaft.

Wegen der großen Ueberteuerung der Gebäudeerstellung besteht ein starker wirtschaftlicher Druck, der zu Versuchen zur Herabsenkung der Baukosten führt. Hinsichtlich einer solchen Verbilligung in den Baumethoden bietet sich ein Weg, der gemeinhin unter dem Schlagwort der Rationalisierung der Bauwirtschaft zusammengefaßt zu werden pflegt. Unter Rationalisierung hat man mit dem Reichskuratorium für Wirtschaftlichkeit die Anwendung aller Mittel, die Technik und planmäßige Ordnung zur Hebung der Wirtschaftlichkeit und damit zur Steigerung der Gütererzeugung zu ihrer Verbilligung und zu ihrer Verbesserung bieten, zu verstehen. Ob und inwieweit Rationalisierung der Bauwirtschaft möglich sei, war lange Zeit eine umstrittene Frage. Jedenfalls stehen ihr außerordentliche Schwierigkeiten entgegen. Die gesamte alte Organisation der Bauwirtschaft ist eine wenig planmäßige und vielfach unzweckmäßige. Es ist deshalb sogar davon gesprochen worden, sie biete in ihrer Gesamtheit das Bild einer

„planmäßigen Desorganisation“[1]. Sodann leidet die Bauwirtschaft unter einer großen Belastung mit Tradition. An alt überlieferten Arbeits- und Baumethoden wird oft mit außerordentlicher Zähigkeit festgehalten, sodaß sich Neuerungen, auch wenn sie zweifellos besser als das Frühere sind, oft nur unter sehr großen Schwierigkeiten durchzusetzen vermögen. Einer Rationalisierung werden bereits auch dadurch Hemmungen entgegengesetzt, daß es sich in der Bauwirtschaft im großen ganzen nicht um Dauerbetriebe handelt, sondern sie durch die Einflüsse der Witterung in hohem Grade saisongebunden ist. Das sind alles Sonderschwierigkeiten, die bei der Rationalisierung der Industrie nicht oder nur in geringem Grade aufgetreten sind und deshalb in der Bauwirtschaft nur ein viel langsameres Tempo der Durchführung von Rationalisierungsmaßnahmen möglich machten. Die Bauwirtschaft ist ein Gebiet, das hierin durchaus noch in den ersten Anfängen steckt.

Zur Frage der Organisation kann man sagen, daß die Großbaustätte eine große Verbilligung der Wohnungen zu bedeuten vermag. Hier wirkt sich die planmäßige Zusammenarbeit aller in Frage kommenden Einzelgewerbe nach dem zunächst aufgestellten und bis zu den einzelnen Arbeitsvorgängen auch zeitlich genau durchgearbeiteten Arbeitsplänen aus, hier kann am besten überflüssige Doppelarbeit wie man sie gerade bei der Erstellung von Neubauten soviel findet (erindert sei nur an Wiederaufreißen fertiger Mauern zum Zwecke der Installationsarbeiten, mehrfache Erdarbeiten durch die nacheinander stattfindende Verlegung von Gas, Wasser, Elektrizitäts- und Kanalisations-Anschlüssen etc. etc.), vermieden werden. Der Einkauf im Großen, die zweckmäßige Lagerung der Baustoffe, zweckmäßiger Transport zur Verwendungsstelle usw. usw. tragen zur Verbilligung der Bauten bei. Weitere Ersparnisse lassen sich erzielen durch die Verwendung normalisierter Bauteile (Bretter, Türen, Treppen, Träger, Balken, Fenster usw.). Bei einer Typisierung der Gebäude, die durch die Planung für eine große Zahl von Bauten — Serienbau — weitere Ersparnisse bietet, wird eine noch umfangreichere Verwendungsmöglichkeit für normalisierte Bauteile geschaffen. Dabei soll jedoch — wie auch mit der Großbaustelle — absolut nicht Mietskasernen das Wort geredet werden, sondern ist nur an eine Zusammenlegung bisher einzeln

1) Bauwelt, XIX. Jahrgang p. 808.

gelegener Baustellen, also an eine gleichzeitige Errichtung zusammenhängender Siedlungen gedacht.

Die Bestrebungen zur Rationalisierung der Bauwirtschaft machen nicht Halt bei der beabsichtigten Verbilligung der heutigen Bauweise. Sie gehen weiter, indem sie die Anpassung der Baumethoden an den heutigen Stand der Technik fordern, also den Vorschlag machen, von der traditionellen Ziegel- oder Klinkerbauweise evtl. abzugehen und sich neuen und billigeren Baumethoden zuzuwenden. Man geht hier aus auf eine Industralisierung der Baumethoden, worunter eine fabrikmäßige Herstellung großer Bauelemente verstanden wird. Der eigentliche Bauvorgang erfährt dadurch natürlich eine erhebliche Vereinfachung, da er unter solchen Umständen nurmehr eine Montage der Bauelemente darstellt.

Als einer der wichtigsten dieser Methoden ist die Stahlbauweise zu nennen. Aufgekommen ist sie zuerst in England, wo die ihres Arbeitsfeldes verlustiggegangenen stahlverarbeitenden Kriegsindustrien nach Beendigung des Krieges andere Beschäftigung suchten. Unter Stahlbauweise versteht man die Verwendung fertiger Stahlplatten, die in Fabriken kontinuierlich hergestellt, auf dem Bauplatz unabhängig von der Witterung mit billigen Arbeitern, die in der Hauptsache nur der Anlernung bedürfen, montiert werden. Auf der Innenseite werden nagelbare Wände aus Tektondielen angebracht. Das Gewicht, das für die Transportkosten in Frage kommt, verhält[2] sich zu einem gleich großen Ziegelhause wie 5 : 16, während der Preis des Stahls sich etwa wie 16 : 1 pro Gewichtseinheit verhält, für das Haus etwa das Fünffache ausmacht. Das wird jedoch mehr als ausgeglichen durch die verringerte, etwa ein Fünftel betragende Bauzeit. Als beachtliche Einwände sind gegen die Stahlbauweise in erster Linie die Rostgefahr und die nicht atmenden Wände vorgebracht worden. Die Rostgefahr sucht man durch die Verwendung von gekupfertem Stahl abzuwenden. Man hofft, daß diese Häuser dadurch eine ebenso lange Lebensdauer wie Ziegelhäuser haben werden und also keine höhere Amortisationsquote in der Wirtschaftlichkeitsberechnung erfordern. Ueber die Bedeutung der Atmung der Wände ist man sich heute überhaupt noch nicht ganz klar. So führt man z. B. gegen die hier geäußerten Bedenken an, daß dagegen die Stahlbauten infolge

2) Nach Angaben der Fabrikanten und auch der Bauunternehmer.

ihrer wenig porösen Wände eine große Windfestigkeit und sehr ökonomische Wärmehaltung hätten. Die ganze Angelegenheit steckt heute noch, wenn auch — zumal in England — schon eine große Zahl von Stahlhäusern errichtet worden ist, noch immer infolge der kurzen Beobachtungszeit im Stadium der Versuche. Was für Resultate sich also hinsichtlich der Wirtschaftlichkeit und technischen Bedeutung der Stahlhäuser in der Praxis ergeben, muß vorerst noch abgewartet werden.

Ein weiteres beachtliches System sind die Skelettbauweisen. Hierbei findet eine Zerlegung in tragende und getragene Konstruktionselemente statt. Die Konstruktionsmethoden sind in erster Linie von Philipp Holzmann-Müller, der Torkret-Gesellschaft und Wagener (Ludwigshafen) ausgearbeitet. Zuerst wird das tragende Skelett, ein Eisengerippe, aufgestellt und hierauf das Dach montiert. Hierdurch gegen Witterungseinflüsse gut geschützt, werden dann die raumumschließenden getragenen Bauelemente, also Decken und Wände, montiert.

Weiter seien genannt die Großplattenbauweise, wo große Elemente des Daches, der Wände und Decken zunächst fertiggestellt werden — sei es auf der Baustelle, sei es in der Fabrik — und diese dann mittels Krans nach ihrer Austrocknung zur Versetzung kommen. Die Befestigung der einzelnen Elemente ist verschieden. Sie wird bei der Occidentbauweise beispielsweise durch in korrespondierende Oesen eingreifende Eisenstangen und nachherige Ausspritzung der hier verbleibenden Hohlräume, bei dem sogenannten Frankfurter Montageverfahren — das in Frankfurt a. M. allein schon bei über 400 Wohnungen Anwendung fand — durch mechanische Ausfüllung besonders zwischen den Platten gelassener Zwischenräume von 4—5 ctm. mit Bimsmörtel vorgenommen. Allen diesen industrialisierten Bauweisen ist der Umstand gemein, daß ihre Anwendung wegen der dabei meist benötigten Aufstellung von Baumaschinen (Krane etc.) nur für Großbaustellen in Frage kommt. Den Bestrebungen nach Rationalisierung der Bauweisen, der Vereinigungen, wie der Deutsche Ausschuß für wirtschaftliches Bauen e. V. (Sitz Dresden) und ähnliche, ihr Entstehen verdanken, konnte auch das Reich seine Unterstützung nicht versagen. Nachdem vom Reichsrat bereits gemäß § 11 der Verordnung über die Verwendung des Kredits

zur Förderung des Kleinwohnungsbaus (Reichsministerialblatt p. 109) vom 1. April 1926 ein Ausschuß für Normierung und Typisierung im Wohnungsbau geschaffen war, der sich mit theoretischen Untersuchungen beschäftigte, wurden vom Reichstag zehn Millionen Reichsmark für praktische Arbeiten und Versuche auf dem Gebiete der Rationalisierung des Wohnungsbaus bewilligt und deren Verwaltung dem Reichsarbeitsministerium übertragen. Daraufhin wurde aus dem eben genannten Ausschuß die Reichsforschungsgesellschaft für Wirtschaftlichkeit im Bau- und Wohnungswesen e. V. gebildet, welcher die sachgemäße Verwendung der 10 Millionen RM. seitens des Reichsarbeitsministers übertragen worden ist. Sie darf daraus Zuschüsse à fond perdu zur Unterstützung von Versuchen, bei denen die Schaffung eines wirtschaftlichen Gegenwertes nicht ohne weiteres sicher erscheint (Materialversuche und ähnliches), und Darlehen gegen hypothekarische Sicherheiten zur Förderung neuer oder nicht völlig erprobter Bauweisen gewähren.

§ 15.

Hochbau und Flachbau.

Wenn an dieser Stelle die lange und viel umstrittene Frage nach Hochbau und Flachbau kurz gestreift wird, geschieht es in erster Linie unter dem Gesichtswinkel der billigen Wohnungsherstellung. Damit soll jedoch nicht die Meinung vertreten werden, daß die Kosten der Wohnungsproduktion bei der Frage Großhaus — unter Großhaus ist heute nicht mehr die Mietskaserne im alten Sinne mit Seitenflügeln und Hinterhäusern, die auch durch die meisten Bauordnungen bereits nicht mehr zugelassen wird, sondern nurmehr ein Haus zu verstehen, dessen Kriterium die Häufung einer größeren Zahl von Geschossen ist — oder Kleinhaus im Reihenhausbau letzten Endes die ausschlaggebende Rolle spiele. In der heutigen Zeit des Wohnungsmangels aber darf man andererseits nicht ganz verabsäumen, alle Momente hinsichtlich der Wirtschaftlichkeit einer Prüfung zu unterziehen. Behauptet doch Kommerzienrat G. Haberland, Berlin, „daß die wirtschaftlichste Bauweise das Haus mit der höchsten Stockwerkszahl ist“[3]. Andere dagegen kommen zur durchaus entgegenge-

3) Vgl. unter anderen Veröffentlichungen desselben Autors auch: G. Haberland: Wohnungsversorgung und Bauordnung Berlin 1925 p. 34.

setzten Ansicht. Wenn man das Viele, was über diese Frage geschrieben ist, einer Durchsicht unterzieht, wird man ganz allgemein finden, daß die Ansichten darüber völlig geteilt sind. Von den angewandten Methoden für die Vergleichung der Baukosten — die hier nur kurz angedeutet werden können, da eine genaue Besprechung weit über den Rahmen vorliegender Untersuchungen hinausgehen würde — gibt es eine größere Anzahl. Vielen davon haften jedoch eine Menge von möglichen Fehlerquellen an, die sich nur bis zu einem mehr oder weniger großen Teil, jedoch kaum völlig ausschalten lassen, und wodurch die so verschiedenen Resultate hervorgerufen werden. Vielfach errechnet man auf Grund von bereits erstellten Gebäuden die Anzahl der cbm umbauten Raumes und die Kosten pro cbm oder man sucht sie für den qm nutzbarer Wohnungsfläche zu gewinnen. Zumal werden hierbei die Resultate in großem Umfange durch Einflüsse der lokalen Verhältnisse modifiziert, sodaß dadurch die Vergleichszahlen ohnehin nur für den gleichen Ort eine Gültigkeit haben können. Man ist deshalb auch dazu übergegangen, sich ein Bild der Einheitspreise für Groß- und Klein-Häuser an Hand theoretischer Kostenanschläge zu machen, was den Vorteil des Einsetzens durchaus gleicher Einheitspreise in die diesbezüglichen Rechnungen hat. Aber auch hier können die Ergebnisse natürlich nicht eine Allgemeingültigkeit haben, denn die Abhängigkeit von den anzunehmenden örtlichen Bauvorschriften bleibt natürlich doch bestehen. Da also alle exakten Berechnungen dieser Art nur eine bedingte Gültigkeit haben können, sollen hier bloß kurz die allgemeinen Gesichtspunkte dargelegt werden. Es wird angeführt, daß bei den Großhäusern einmal dadurch Einsparungen pro Wohnung eintreten, daß Dach, Keller und Gründung nur einmal für eine größere Zahl von Wohnungen erforderlich sei. Demgegenüber ist festzustellen, daß auch entsprechend auf die Einzelwohnung nur eine geringere nutzbare Fläche an Keller- und Dachraum entsteht, also den im Kleinhause durch die größeren Kosten bedingten höheren Mieten auch eine entsprechend größere Nutzfläche gegenübersteht, während hinsichtlich des Fundaments zu bemerken ist, daß dieses analog der von ihm zu tragenden größeren Baukörper beim Großhaus stärker gestaltet werden muß, was wiederum höhere Kosten verursacht, sodaß, auf die Einzelwohnung umgerechnet, sich annähernd

der gleiche Betrag ergibt, wobei noch in gleicher Richtung die statisch bedingte Notwendigkeit stärkerer Tragmauern besonders in den unteren Geschossen bei den Großhäusern wirkt. Weiterhin entsteht im Großhaus noch eine Verteuerung durch die Vergeudung von Kubikmetern umbauten, aber nicht nutzbaren Raumes. Einmal handelt es sich dabei um die erforderlichen langen Flure und Treppenhäuser, andererseits aber um eine unökonomische Geschoßhöhe, die sich dazu später noch durch größere Heizungskosten für die Mieter unangenehm bemerkbar macht. Bei Großhäusern wird die große Geschoßhöhe bedingt durch die im Verhältnis zur Höhe des Hauses geringe Straßenbreite und die große Tiefe des Hauses. Um dann die baupolizeilich vorgeschriebene Größe der Fenster (in Teilen der Bodenfläche des Zimmers festgesetzt) zu erreichen und auch eine ausreichende Beleuchtung noch im Hintergrund der Räume zu gewährleisten, müssen die Zimmer sehr hoch gestochen werden, wodurch sich zum Wohnen ungenutzte Kubikmeter umbauten Raumes ergeben, die natürlich erhöhte Baukosten erfordern. Berücksichtigt man alle diese Momente, so läßt sich wohl sagen, daß im allgemeinen eine große Verbilligung der einen Bauweise gegenüber der anderen weniger in Frage kommt und je nach den örtlichen Verhältnissen mal die Baukosten für Groß-, mal für Kleinhäuser, umgerechnet auf die Wohnung, die größeren sind. Die Ueberlegenheit des Kleinhauses liegt — neben der hygienischeren Wohnweise und der unmittelbaren Nähe der Gärten, die bei Großhäusern für Kleinwohnungen sonst in Gestalt von sogenannten Schrebergärten vielfach vorhanden sind — in der Möglichkeit, Aufbau und Grundriß wirtschaftlicher und zweckmäßiger zu gestalten, also ein Mehr an wirklicher Grundfläche mit der gleichen Kubikmeterzahl umbauten Raumes zu erzielen gegenüber dem Großhaus, während seine Wohnungen dagegen hinsichtlich der anteiligen Kosten für Dach und Keller weniger opportun sind.

Bei der Frage Hochbau oder Flachbau spielt für die Kosten der Preis für den Grund und Boden heute die ausschlaggebende Rolle. Ist der Bodenpreis hoch, so werden beim Hochbau dadurch Ersparnisse erzielt, daß die hierfür aufzuwendenden hohen Beträge auf eine große Zahl von Wohnungen verteilt werden, wodurch sogar evtl. eine sehr hohe Ueberbauung rentabel und erforderlich wird, die sonst schon gegenüber

dem Flachbau einen höheren Preis bedingen würde. Die Häufung der Stockwerke übereinander bedeutet also, daß das Minus an Bodenfläche das Plus des höheren Bodenpreises zu kompensieren hat. Die Benutzer der Hochbauwohnungen haben letzten Endes durch ihre Mieten das zu bezahlen, was für die Reihe der Bodenbesitzer durch die Bodenwertsteigerung ein Sonderverdienst gewesen ist. Unter dem heute geltenden Bodenrecht ist also nichts anderes möglich, als teueren Boden durch hohe Ueberbauung auszunutzen. In erster Linie liegt dieser in besonders begünstigsten Lagen der Großstädte.

Sechstes Kapitel.

§ 16.

Facit.

Beim Bauen mit Hilfe öffentlicher Mittel unter behördlicher oder gleichgestellter Aufsicht besteht stets die Gefahr, daß dies ohne genaue Berücksichtigung von Angebot und Nachfrage geschieht. Es muß deshalb angestrebt werden, daß ein der Nachfrage möglichst entsprechendes Bauprogramm aufgestellt und dies den jeweils herrschenden Verhältnissen weitgehendst angepaßt wird, und daß nur in dessen Rahmen Bauten mit Unterstützung öffentlicher Mittel vorgenommen werden. Gegenwärtig dagegen findet die Verteilung der Hauszinssteuer in erster Linie im Sinne einer unwirtschaftlichen Großstadtbildung statt. Die Großstädte lassen, da ein erheblicher Teil des Ertrages der Hauszinssteuer am Ort ihres Aufkommens verbleibt, statt sie dem Bedarf proportional über das Reich zu verteilen, mit Hilfe dieser Steuer ungeheure Vorstädte an ihrer Peripherie entstehen. Es erscheint recht fraglich, ob heute alle in der Großstadt sich aufhaltenden Personen tatsächlich aus volkswirtschaftlichen Gründen gerade dort sein müßten. Die Behörden, denen die Verwaltung des Ertrages der Hauszinssteuer untersteht, gehen davon aus, daß jeder in der Großstadt Wohnungssuchende auch tatsächlich das Recht habe, zwecks Befriedigung seines Wohnungsbedürfnisses Unterstützung aus öffentlichen Mitteln zu erhalten, während die Fragen der Dezentralisation der Industrie und der Reagrarisierung der Wohnweise dabei vollständig in den

Hintergrund gedrängt werden. Durch die heutige zwangswirtschaftliche Bau- und Finanzierungsform der Wohnungen wird so der Frage nach der Siedlungsform, die sich in der freien Wirtschaft ergeben würde, mechanisch die Lösung im Sinne der Großstadtbildung und Zentralisation der Industrie dadurch vorweggenommen, daß in großem Umfange Mietskasernen als Dauerwohnungen in den Großstädten errichtet werden. Demgegenüber ist festzustellen, daß die Frage nach der Wirtschaftlichkeit als Mittel zum Wiederaufbau im Handel und der Industrie durch Rationalisierung, im Städtebau durch planvolle Dezentralisation der Wirtschaftsmassen gelöst wird. Das bedeutet also eine Auflockerung der Städte; es müssen nicht möglichst viele Menschen auf einen möglichst engen Raum zusammengepfercht werden, was in den Mietskasernen durch Uebereinanderstapelung der Wohnungen erreicht wird, sondern Hand in Hand gehend mit der Dezentralisation der Wirtschaft muß eine Auflockerung der Städte und Verteilung ihrer Bewohner auf einen großen Raum stattfinden. Die Argumentierung vieler Interessentenkreise für Hochbau[1], daß dadurch ein unlösbares Verkehrsproblem auftauchen würde, erledigt sich durch Hinweis auf die Verhältnisse in Städten wie London. Durch die Ausbreitung der Städte auf einen möglichst großen Raum bietet sich vor allem auch Gelegenheit, die Frage Hochbau oder Flachbau unter Beibehaltung der bis jetzt historisch gewordenen Bodenpreise zu Gunsten des letzteren dadurch zu lösen, daß man zwangsläufig auf diese Weise in Gebiete mit geringen Bodenpreisen — weit entfernt vom Zentrum der Stadt — gelangt, wodurch die wichtigste Begründung für den Bau von Mietskasernen — Verteilung des teueren Bodenpreises auf möglichst viele Wohnungen zur Erzielung tragbarer Mieten — in Wegfall kommt. Bei einer derartigen bewußten Politik der Auflockerung der Städte müssen selbstredend Maßnahmen zur Verhinderung einer Steigerung der Bodenpreise aus spekulativen Gründen über den heutigen Stand hinaus getroffen werden. An Vorschlägen hierzu mangelt es nicht. Zur Dezentralisation der Städte werden heute auch verschiedenartige Methoden empfohlen. So kommen mehr und mehr Bestrebungen, nicht einfach die Auflockerung der

1) Verwiesen sei in diesem Zusammenhange z. B. auf die Schrift des Berliner Groß-Bauunternehmers Kommerzienrat G. Haberland: Die Berliner Wohnungsversorgung. Berlin 1928.

Großstädte durch Siedlungen an ihrer Peripherie, wo heute meist auch schon hohe Bodenpreise bestehen, sondern durch die Bildung sogenannter Trabantenstädte vorzunehmen, d. h. also von mehr oder weniger selbständigen Ortschaften mit völlig aufgelockerter Siedlungsform, die den größeren Städten in weiterem Abstand vorgelagert sind. Würde man die Unterstützung des Wohnungsbaus mit öffentlichen Mitteln in möglichst großem Umfange für Bauten auf billigem Grund und Boden, der eben meist weiter vor der Stadt liegt, verwenden, so würde sich die Frage nach einer Wirtschaftlichkeit von Hoch- oder Flachbau von selbst zu Gunsten des letzteren entscheiden. Die großen Vorzüge des Flachbaus in hygienischer, moralischer und volksgesundheitlicher Beziehung sind allgemein bekannt und anerkannt, und das Streben der großen Masse der Bevölkerung nach einem Garten, meist zur überwiegenden wirtschaftlichen Ausnutzung, zeigt sich deutlich in der Kleingartenbewegung. Nehmen es doch viele Leute auf sich, viel Zeit und auch Geld anzuwenden, um zu ihrem von ihrer Mietskaserne weit entfernten Schrebergarten zu gelangen. Der besonders gezahlte Pachtzins für den Garten würde sich beim Flachbau in etwas höherer Miete wiederspiegeln. Es muß also dahin gewirkt werden, stets bei Begebung von Hauszinssteuerzuschüssen zum Wohnungsneubau die Bauten in offener Siedlungsform zu bevorzugen, um auf diese Weise eine gesunde Umsiedlung der Bevölkerung im Sinne einer Wiederverlandwirtschaftlichung der Wohnweise zu bewirken. Auf diese Weise würde eine weitere volkswirtschaftliche Aufgabe eine gleichzeitige Lösung finden.

Was speziell die zukünftige Gestaltung der staatlichen Beihilfen anbetrifft, so ist hierzu folgendes zu bemerken:

Eine Neubautätigkeit mit dem Zweck der Beseitigung des heutigen Wohnungsmangels in absehbarer Zeit ist unter den obwaltenden Verhältnissen des hohen Zinsfußes und mangelhaften Kapitalangebotes zweifellos unter vollständigem Verzicht auf irgendwelche öffentlichen Beihilfen und perfekter Umstellung auf ausschließlich private Bautätigkeit vorläufig nicht durchführbar. Staatliche Beihilfen können vorerst nicht entbehrt werden. Die Hauszinssteuer hat, wie gezeigt, viele Schwächen und wirkt außerordentlich unsozial. Vollständig abzulehnen ist deshalb ihre Erhebung für rein finanzielle Zwecke. Eine Berechtigung ihrer Erhebung zu den sozialen

Zwecken der öffentlichen Unterstützung des Wohnungsneubaus kann dagegen nicht in Abrede gestellt werden. Jedoch muß versucht werden, die Höhe der Steuer zu beschränken einerseits entsprechend der Möglichkeit der Erstellung von Neubauwohnungen und andererseits unter Berücksichtigung der Methode ihrer Verwendung, die die geringste Inanspruchnahme der Mittel unter weitgehendster Einschaltung des privaten Kapitalmarktes bei möglichst großer Bautätigkeit gewährleistet. Unter diesen Gesichtspunkten sind die Vorschläge des verstorbenen Geh. Reg.-Rats Dr. F. Schwartz sehr beachtlich. Natürlich darf nicht verkannt werden, daß sie in der von ihm vorgebrachten utrierten Form ein Monopol der Hypothekenbanken bedeuten würden. Durch eine Modifizierung im Sinne einer Ermöglichung der unmittelbaren Beteiligung bei der Begebung der ersten Hypothek seitens der Institute, die nicht selbst Pfandbriefe ausgeben — also Sparkassen, Versicherungsgesellchaften u. ä. — und auch vor allem seitens Privatpersonen ließe sich da schon Wandel schaffen. Eine solche Beteiligung der privaten Hand würde nach und nach zur völligen Wiederaufrichtung des direkten privaten Realkredites führen, dem in früheren Zeiten eine große Bedeutung zukam. Man müßte ermöglichen, daß solche Hypotheken — von Privaten und Sparkassen usw. — zu einem Normalzinsfuß eingetragen würden, aber unter Hinzuziehung von öffentlichen Zinszuschüssen aus den Mitteln der Hauszinssteuer zum heutigen Zinsfuß verzinst würden. Soweit dann außerdem noch Hauszinssteuerhypotheken infolge des mangelhaften Kapitalangebots benötigt werden würden, wären solche zu gewähren, wie auch der Schwartz'sche Plan in gewissem Umfange vorsieht. Der wesentliche Vorteil des hier kurz skizzierten Verwendungssystems besteht darin, daß in heutigem Umfange weitergebaut werden kann, dafür aber nur bedeutend geringere Mittel erforderlich sind, also eine Senkung der Hauszinssteuer mit dem Ziel eines langsamen Abbaues in absehbarer Zeit möglich würde. Auf diese Weise wird es möglich, zu einer Wohnungsversorgung zurückzukehren, die der Privatinitiative aller Kreise den breitesten Raum läßt.

Literaturverzeichnis.

A. Literatur.

1. Adickes, in: Brauns Archiv, Band 6.
dto., in: Zeitschrift für Staatswissenschaften, Band 50.
Ausschuß, Der Deutsche ... für wirtschaftliches Bauen e.V. und der technische Ausschuß des Reichsverbandes der Wohnungsfürsorgegesellschaften, Dresden: Vom wirtschaftlichen Bauen, 1. bis 4. Folge.
Bieber, Der Wohnungsmarkt und die Bekämpfung der Wohnungsnot. Erlangen 1925.
van der Borgh, Finanzwissenschaft II. 2. Berlin 1925.
Böss, Wie helfen wir uns? Berlin 1926.
Busch, Paul, Zentrale Bauwirtschaft für Groß-Berlin, Berlin 1926.
Damaschke, Aufgaben der Gemeindepolitik.
dto., Geschichte der Nationalökonomie.
Dawson, Unearned increment 1890.
Drach, Vergleich der Wirtschaftlichkeit extensiver und intensiver Bauweise, München 1924.
Eberstadt, Handbuch des Wohnungswesens.
dto., Die Spekulation im neuzeitlichen Städtebau.
dto., Städtische Bodenfragen.
dto., in: Preußische Jahrbücher 1892, Band 70.
von Eheberg, Grundriß der Finanzwissenschaft.
dto., Finanzwissenschaft.
Flürsheim, Der einzige Rettungsweg.
Freese, G., in: Jahrbücher für Nationalökonomie und Statistik 1893, II. Folge, Bd. 61.
Freudenberg, Wohnungsfrage und Bauordnung 1908.
George, Henry, Progress and poverty.
Goetzel, Reichsmietrecht.
Graff, Wohnungsbauten und Steuergesetzgebung 1922.
Gutkind, Vom städtebaulichen Problem der neuen Großstadt Berlin 1922.
Haberland, G., Wohnungsversorgung und Bauordnung.
dto., Die Berliner Wohnungsversorgung.

Handbuch der Finanzwissenschaft.
Handbuch des Grundbesitzes im Deutschen Reiche.
Handwörterbuch der Kommunalwissenschaft.
Handwörterbuch der Staatswissenschaften.
Haeuber und Gassert, Wohnungsnot und Arbeitslosigkeit 1926.
Heller, Th. Fr., Die Finanzierung des Wohnungsbaues nach dem Kriege.
Herkner, Hch., Städtebauliche Zeitfragen. Berlin 1908.
Hertzka, Th., Freiland.
Hiller, Preisbildung in der Bewirtschaftung des städtischen Hausbesitzes.
Hohls, Milderungen der Hauszinssteuer vom 1. Juli 1926 ab.
Hoppe, A., Was soll aus der Aufwertungssteuer werden? Herausgegeben von Adolf Damaschke, 1927.
Jaschkowitz, Die öffentlich rechtliche Stellung des Eigentümers eines Grundstücks.
Kritik der Bodenreform, Angriffe und Verteidigung von Papst, Pohlmanns usw. Berlin 1905.
Kruschwitz, Großhaus oder Kleinhaus? (in: Schriften des Heimstättenamtes der Deutschen Beamtenschaft, Nr.7).
Marx, Kommerzienrat, Gegen die Hauszinssteuer, Königsberg 1925.
Monographien der deutschen Städte, Probleme der neuen Stadt Berlin.
Mulert, Kommunalfinanzen und Reichssteuerreform 1925.
Oppenheimer, F., Die soziale Forderung der Stunde.
Platz, G. A., Baukunst der neuesten Zeit, Berlin 1927.
Preuß, Bodenbesitzreform.
Raab, Dr., Betrachtungen über die endgültige Regelung des Finanzausgleichs und die Umgestaltung der Mietzinssteuer Berlin 1926.
Reichsbürgerrat, Schriftenreihe Heft 12: Wohnungsnot und Arbeitslosigkeit.
Rieß, Groß-Berliner Grundstückssteuerrecht 1922.
Ruth, Mietrecht der Wohn- und Geschäftsräume 1926.
Schriften des Verbandes zum Schutze des deutschen Grundbesitzes und Realkredites e. V. Berlin 1912 ff.
Schriften des Zentralverbandes der Deutschen Haus- und Grundbesitzervereine e. V. Berlin.
Serini, Wohnungsbau und Stadterweiterung 1925.

— die bauliche Bodenausnützung bei verschiedener Geschoßzahl, Weiträumigkeit und Hausform 1913.
Städtetag, Deutscher, Städte, Staat und Wirtschaft, Denkschrift 1926.
Stiebritz, Grundriß der Finanzwissenschaft 1925.
Timmermann, W., Was will die Bodenreform? (sozialer Fortschritt I / 25).
Voigt, Dr., Grundrente und Wohnungsfrage in Berlin und seinen Vororten 1901.
Voigt und Geldner, Kleinhaus und Mietskaserne 1905.
Wagner, Adolf, Grundlegung der allgemeinen und theoretischen Volkswirtschaftslehre.
Winne, A., Der Erfurter Hausbesitz 1924.
Wölz und Beisiegel, Die Finanzierung des Wohnungsbaus aus öffentlichen Mitteln 1926.

2. Kommunalabgabengesetz vom 14. Juli 1893.
Reichsgesetz über die Feststellung von Kriegsschäden im Reichsgebiet vom 3. Juli 1916, RGBl. p. 675.
Bundesratsverordnung über Mieteinigungsämter v. 26. Juli 1917 RGBl. p. 659.
Verordnung zum Schutze der Mieter vom 23. September 1918 RGBl. p. 1140.
Wohnungsmangelverordnung vom 23. September 1918 RGBl. p. 1143.
Kleingarten und Kleinpachtlandordnung vom 31. Juli 1919 RGBl. p. 1371.
Reichssiedlungsgesetz vom 11. August 1919 RGBl. p. 1429.
Reichsverordnung über die Eintragung von Hypotheken in ausländischer Währung vom 13. Februar 1920 RGBl. p. 231.
Reichsheimstätten-Gesetz vom 10. Mai 1920 RGBl. p. 962.
Gesetz über die Versorgung der Militärpersonen und ihrer Hinterbliebenen bei Dienstbeschädigung vom 12. Mai 1920 RGBl. p. 9989.
Reichsmietengesetz vom 24. März 1922 RGBl. p. 273.
Reichsgesetz über die Wohnungsbauabgabe i. Fass. vom 27. März 1923.
Reichsgesetz über das Zusatzabkommen vom 6. Dezember 1920 zwischen dem deutschen Reich und der Schweizerischen Eidgenossenschaft betreffend Schweizerische

Goldhypotheken in Deutschland und gewisse Arten von Frankenforderungen an deutsche Schuldner vom 23. Juni 1923 RGBl. II p. 284.

Reichsgesetz über wertbeständige Hypotheken vom 23. Juni 1923 RGBl. I p. 407.

Wohnungsmangelgesetz i. Fass. vom 26. Juli 1923 RGBl. p. 754 (geändert durch Art. II der Verordnung vom 24. Dezember 1923 RGBl. I p. 1247).

Dritte Reichssteuernotverordnung vom 14. Februar 1924 RGBl. p. 74.

Reichsversorgungsgesetz in d. Fass. vom 21. Februar 1925 RGBl. p. 165.

Reichsgesetz über die Aufwertung von Hypotheken und anderen Ansprüchen vom 16. Juli 1925 RGBl. p. 117.

Reichsgesetz über die Aenderungen des Finanzausgleichs vom 10. August 1925 RGBl. p. 254.

Reichsgesetz über Mieterschutz und Mieteinigungsämter vom 1. Juni 1923 i. Fass. von 1926 RGBl. p. 347.

Reichsgesetz über den Geldentwertungsausgleich bei bebauten Grundstücken i. Fass. vom 1. Juni 1926 RGBl. p. 251.

Reichsgesetz über die Reichswohnungszählung im Jahre 1927 und die Feststellung der Zahl der Wohnungssuchenden vom 2. März 1927 RGBl. p. 69.

Reichsverordnung über die Festsetzung einer Mindesthöhe der gesetzlichen Miete vom 11. März 1927 RGBl. p. 72.

Reichsgesetz über die Bereitstellung von Kredit zur Förderung des Kleinwohnungsbaues i. Fass. vom 2. Juni 1927 RGBl. p. 126.

Reichsgesetz über die Abtretung von Beamtenbezügen zum Heimstättenbau vom 30. Juni 1927 RGBl. p. 133.

Reichsgesetz über die Verzinsung aufgewerteter Hypotheken und ihre Umwandlung in Grundschulden sowie über Vorzugsrenten vom 9. Juli 1927 RGBl. p. 171.

Reichsgesetz über die Bereitstellung von Kredit zur Förderung des Kleinwohnungsbaus vom 7. März 1928 RGBl. p. 53.

Reichsverordnung zur Durchführung des Gesetzes über die Abtretung von Beamtenbezügen zum Heimstättenbau vom 12. März 1928 RGBl. p. 61.

Reichsverordnung über den Mindestsatz der im Rechnungs-

jahr 1928 für die Förderung des Wohnungsbaues bereitzustellenden Mittel vom 26. März 1928 RGBl. p. 114.

Gesetz betreffend die Einführung einer allgemeinen Gebäudesteuer vom 21. Mai 1861 PrGesS. p. 317.

Kreisordnung für die Provinz Hannover vom 6. Mai 1884 PrGS. p. 181.

Preußische Höchstmietenverordnung vom 9. Dezember 1919 PrGS. p. 187.

Grundvermögenssteuergesetz vom 14. Februar 1923 PrGS. p. 29.

Gesetz betreffend die Erhebung einer vorläufigen Steuer vom Grundvermögen i. Fass. vom 22. Oktober 1923 PrGS. p. 478.

Beamtenansiedlungsverordnung vom 11. Februar 1924.

Gesetz zur Aenderung des Gesetzes betreffend die Erhebung einer vorläufigen Steuer vom Grundvermögen vom 28. Februar 1924 PrGS. p. 119.

Gesetz betreffend Beamtensiedlung vom 27. März 1924 PrGS. p. 195.

Preußische Steuernotverordnung vom 1. April 1924 PrGS. p. 61.

Zweite Verordnung zur Durchführung der Preußischen Steuernotverordnung vom 30. Mai 1924 PrGS. p. 545.

Verordnung über die Mietzinsbildung vom 17. April 1924 i. Fass. vom 11. Juni 1924 PrGS. p. 553.

Zweite Preußische Steuernotverordnung vom 19. Juni 1924 PrGS. p. 555.

Verordnung über die Regelung der gesetzlichen Miete in Preußen vom 1. Juli 1924 ab vom 25. Juni 1924 PrGS. p. 540.

Gesetz zur Aenderung der Preußischen Steuernotverordnung vom 21. Oktober 1924 PrGS. p. 619.

Dritte Preußische Steuernotverordnung vom 28. März 1925 PrGS. p. 42.

Verordnung zur Aenderung des Gesetzes betreffend die Ausführung des Finanzausgleichsgesetzes sowie die Preußische Steuernotverordnung und die Ausführungsverordnung zur Verordnung über die Fürsorgepflicht vom 28. März 1925 PrGS. p. 44.

Gesetz zur Aenderung des Preußischen Ausführungsgesetzes

zum Finanzausgleichsgesetz vom 27. November 1925 PrGS. p. 162.

Preußisches Gesetz über die Bereitstellung von Zwischenkreditmitteln zur Förderung des Wohnungsbaues vom 31. Mai 1926 PrGS. p. 171.

Gesetz zur Aenderung der Preußischen Steuernotverordnung vom 27. März 1926 PrGS. p. 127.

— vom 2. Juli 1926 PrGS. p. 187.

Hauszinssteuerverordnung vom 2. Juli 1926 PrGS. p. 213.

Zweite Verordnung zur Durchführung der Hauszinssteuerverordnung vom 2. Juli 1926 PrGS. p. 218.

Verordnung über die Lockerung der Wohnungszwangswirtschaft vom 11. November 1926 PrGS. p. 299.

Gesetz zur Ergänzung der Abgabengesetze vom 25. November 1926 PrGS. p. 310.

Erste Verordnung zur Durchführung der Hauszinssteuerverordnung vom 2. Juli 1926 in der Fassung der dritten Verordnung zur Durchführung der Hauszinssteuerverordnung vom 28. Dezember 1926 PrGS. 1927 p. 8.

Verordnung über die gesetzliche Miete vom 1. April 1927 ab vom 26. März 1927 PrGS. p. 36.

Preußisches Gesetz über die Erhebung einer vorläufigen Steuer vom Grundvermögen vom 14. Februar 1923 i. Fass. des Gesetzes zur Anpassung der Steuergesetze an die Geldwertänderung vom 31. Juli 1923, der Verordnung zur Anpassung der Steuergesetze an die Geldwertänderung vom 1. September 1923, der Verordnung des Staatsministeriums vom 22. Oktober 1923, des Gesetzes vom 28. Februar 1924, des Gesetzes vom 26. Juni 1925, der Verordnung vom 28. Dezember 1925, des Gesetzes vom 29. Juli 1926 und des Gesetzes vom 22. April 1927.

Gesetz zur Aenderung der Hauszinssteuerverordnung vom 27. April 1927 PrGS. p. 61.

Vierte Verordnung zur Durchführung der Preußischen Hauszinssteuerverordnung vom 27. April 1927 PrGS. p. 62.

Preußisches Ausgleichsgesetz zum Finanzausgleichsgesetz i. Fass. vom 14. Mai 1927 PrGS. p. 63.

Gesetz über die Bereitstellung von Staatsmitteln zur verstärkten Förderung der Bautätigkeit auf dem Gebiete des Wohnungswesens vom 27. Juli 1927 PrGS. p. 147.

Schutzpolizeibeamtengesetz vom 31. Juli 1927 PrGS. p. 151.
Gesetz vom 22. März 1928 PrGS. p. 29.
Staatsvertrag zwischen der Schweizerischen Eidgenossenschaft und dem deutschen Reiche vom 25. März 1925 Eidgen. Gesetzsammlung 1925 p. 259 ff. Deutsches Reichsgesetzblatt 1925 II p. 286 ff.
Verordnung des Reichsarbeitsministers vom 1. April 1926 Reichsmin. Bl. p. 109.
Verordnung des Reichsarbeitsministers und des Reichsfinanzministers über die Berechnung von Wohnflächen in Einfamilienhäusern vom 24. Juli 1926 RMBl. p. 841.
Verordnung des Reichsarbeitsministers, Reichsministers der Finanzen und des Reichswirtschaftsministers über die Verwendung des Kredits zur Förderung des Kleinwohnungsbaus i. Fass. vom 24. Juli 1926 RMBl. p. 859 nebst Ausführungsbestimmungen des Reichsarbeitsministers.
Richtlinien des Ministers für Volkswohlfahrt und des Preußischen Finanzministers für die Verwendung des für die Neubautätigkeit bestimmten Anteils am Hauszinssteueraufkommen vom 31. Dezember 1926, Volkswohlf. 1927 p. 78.
Richtlinien der Vertrauensstelle für Goldhypotheken vom 30. Oktober 1928.

Ministerialerlasse.

Preußischer Minister für Volkswohlfahrt.

14. 7. 1924: II. 13. 22. 22.
5. 2. 1925: II. 13. 232.
17. 4. 1926: II. 13. 1068.
30. 8. 1926: II. 13. 2103.
28. 2. 1927: II. 13. 364.
2. 5. 1927: II. 10. 99. II.
1. 7. 1927: II. 13. 1622.
17. 11. 1927: II. 5. 1017.
5. 1. 1928: II. 2895/II.
9. 2. 1928: II. 13. 32/28.
16. 3. 1928: II. 13. 602.
14. 8. 1924: II. 13. 2554.
25. 3. 1925: II. 13. 449.
29. 7. 1926: II. 13. 1719.
28. 1. 1927: II. 13. 3696.
5. 3. 1927: II. 13. 332.
9. 5. 1927: II. 13. 1178.
18. 10. 1927: II. 13. 2778.
20.12. 1927: II. 4. 1675.
7. 2. 1928: II. 3. 123.
14. 2. 1928: II. 1. 58.

Preußischer Finanzminister.

9. 12. 1922: K.V. II. 2438.
24. 2. 1924: K.V. 2. 858.
27. 11. 1923: K.V. 2. 2577.
1. 4. 1924: K.V. 2. 1319.

26. 4. 1924: K.V. 2. 817.
16. 6. 1924: K.V. 2. 2177.
28. 7. 1924: K.V. 2. 2956.
1. 9. 1924: K.V. 2. 3734.
27. 10. 1924: K.V. 2. 4424.
6. 11. 1924: K.V. 2. 4423.
9. 2. 1925: K.V. 2. 475.
15. 4. 1925: K.V. 2. 178.
2. 11. 1925: K.V. 2. 2844.
4. 11. 1925: K.V. 2. 4742.
5. 12. 1925: K.V. 2. 5751.
8. 3. 1926: K.V. 2. 5336.
31. 3. 1926: K.V. 2. 2156.
25. 6. 1926: K.V. 2. 4495.
5. 8. 1926: K.V. 2. 4278.
16. 8. 1926: K.V. 2. 5843.
18. 10. 1926: K.V. 2. 7294.
15. 11. 1926: K.V. 2. 7508.
20. 12. 1926: K.V. 2. 9100.
5. 3. 1927: I. D. 2. 2704 b.
9. 4. 1927: K.V. 2. 502.
21. 5. 1927: K.V. 2. 2346.
10. 3. 1928: K.V. 2. 1200.

24. 5. 1924: K.V. 2. 2075.
28. 7. 1924: K.V. 2. 2862.
18. 8. 1924: K.V. 2. 3442.
18. 10. 1924: K.V. 2. 4500.
4. 11. 1924: II A 1. 2397.
5. 2. 1925: K.V. 2. 140.
14. 3. 1925: K.V. 2. 912.
2. 11. 1925: II. A. 2. 2359.
4. 11. 1925: K.V. 2. 4685.
9. 12. 1925: K.V. 2. 5768.
29. 12. 1925: K.V. 2. 5224.
26. 3. 1926: K.V. 2. 1936.
29. 5. 1926: II. B. 6505.
29. 7. 1926: II. B. 5716.
5. 8. 1926: K.V. 2. 5461.
19. 9. 1926: II. B. 13063.
27. 10. 1926: K.V. 2. 7528.
17. 11. 1926: K.V. 2. 6415.
3. 3. 1927: K.V. 2. 1100.
8. 4. 1927: K.V. 2. 1700.
10. 5. 1927: II. B. 2764.
28. 10. 1927: K.V. 2. 4700.
26. 3. 1928: K.V. 2. 800

Preußischer Minister des Innern.

29. 5. 1926: IV. St. 70. II.
29. 7. 1926: IV. St. 771.

Preußischer Minister für Landwirtschaft, Domänen und Forsten.

20. 3. 1926: VI. 10910.
29. 11. 1926: VI. 12888.
12. 4. 1928: VI. 11607.
30. 12. 1927: VI. 14164.

Preußischer Minister für Wissenschaft, Kunst und Volksbildung.

15. 7. 1925: U. III. E. Nr. 8567, A.

Gemeinsame Erlasse mehrerer Minister.

5. 3. 1927: II. 13. 332/27. W. M./I. D. 2. 2704 b. F. M.
30. 4. 1924: II. 4. 390. II. W. M./I. D. 2. 1291. F. M.
12 6. 1926: II. 13. 360. W. M. / II. D. 8309. F. M.
27. 8. 1924: II. A. 1. 1702 / II. B. 1907 F. M. / IV. St. 1378. M. d. I.

12. 7. 1926: II. 10. 360. W. M. / II. B. 8309 F. M.
31. 12. 1926: II. 13. 8317. W. M. / I. D. 2. 17708 b. F. M.
2. 9. 1924: II. 5. 1445. W. M. / I. D. 2. 2186. F. M.
22. 12. 1927: II. 13. 2788. W. M. / I. D. 2. 15359 b. F. M.

3. Barz, Das Reichsmietengesetz.
Bayer, M., Die Preußische Hauszinssteuer mit Erläuterungen und zahlreichen Beispielen. 1924.
Brunby, G., Die neue Hauszinssteuer auf Grund der neuen Hauszinssteuerverordnung vom 2. Juli 1926.
— Mieterschutz und Mieteinigungsämter 1926.
Clouth, P., Kommentar zur Bauordnung für Berlin 1927.
Ebel, Gesetz über Mieterschutz und Mieteinigungsämter nebst Verfahrensanordnung 1926.
Koeppen, W., Bauordnung der Stadt Berlin vom 3. November 1925.
Stern, Kommentar zum Wohnungsmangelgesetz.
Stümper, Das Reichsrecht der Wohnungszwangswirtschaft 1926.
Surén, F. K., Die Hauszinssteuer in Preußen Berlin 1926.
— Die Hauszinssteuer in Preußen Berlin 1927.
Wellenstein, M., Die Preußische Hauszinssteuerverordnung vom 2. Juli 1926.

B. Quellen.

1. Bauen und Wohnen, Amtlicher Katalog der Ausstellung . . ., Gagfah-Siedlung Berlin-Zehlendorf, Berlin 1928.
Bayrische Handelsbank, Bodenkreditanstalt München, Geschäftsbericht 1927. 1928.
Bodenreform, Jahrbuch der . . . ., 1924—1927.
Bund deutscher Mietervereine, Sitzungsberichte der Mietertage.
Deutsche Bau- und Bodenbank A.-G., Berlin, Geschäftsbericht 1926/1927.
Wohnstättenbank A.-G., Berlin, Denkschrift über die Durchführung der Beamtensiedlungsverordnung.
Deutsche Wohnstätten Hypothekenbank A.-G., Berlin, Geschäftsbericht 1926. 1927.
Enqueteausschuß, Veröffentlichungen des . . des Reichstags.
Gemeinschaftsgruppe Deutscher Hypothekenbanken, Geschäftsberichte, 1925, 1926, 1927

Hirtsiefer, Flugblatt des Preußischen Ministers für Volkswohlfahrt vom 1. Oktober 1926.
Konjunkturforschung, Vierteljahreshefte zur . . . .
Landtag, Drucksachen des Preußischen . . . ., aus den Jahren 1923 bis 1928 (speziell Nr. 3399/1926, 6050/1927).
Landtag: Verhandlungen des Preußischen . . . ., aus den Jahren 1923—1928.
Preußischen Zentral Bodenkredit Anstalt, Berlin, Geschäftsbericht, 1925. 1926. 1927.
Preußische Zentral Genossenschaftskasse, Berlin, Geschäftsbericht, 1925. 1926. 1927.
Reichsbund Deutscher Mieter e. V., Denkschrift vom 13. Juli 1925.
Reichszentrale für Heimatdienst, Richtlinie Nr. 125.
Reichskreditgesellschaft A.-G., Berlin, Veröffentlichungen über Deutschlands wirtschaftliche Entwicklung (aus den Jahren 1925 bis 1928).
Reichsverband der Deutschen Industrie, Zusammenstellung der Arbeiten des Ausschusses für Wohnungspolitik 1926.
Reichstag, Drucksachen des Deutschen . . . ., 1920 bis 1928 (speziell Nr. 3472/1922, 281. 282. 287/1924, 1269/1925, 2886/1927, 3777/1927).
Reichstag, Verhandlungen des Deutschen . . . ., 1920 bis 1928.
Städtebau: Bericht des internationalen Verbandes für . . . ., Landesplanung und Gartenstädte für die Tagungen 1925 bis 1927.
Städtetag, Deutscher, Sitzungsberichte.
— für die Provinz Sachsen und den Freistaat Anhalt: Verhandlungen laut stenographischem Bericht.
Statistik des Deutschen Reichs.
Statistik, Vierteljahreshefte zur . . des Deutschen Reichs.
Statistisches Jahrbuch der Stadt Berlin.
Statistisches Jahrbuch Deutscher Städte.
Statistisches Jahrbuch für Preußen.
Wohnungsfürsorgegesellschaft für Berlin m. b. H., Berlin, Geschäftsbericht: 1925, 1926, 1927.
Zentralverband der Deutschen Haus- und Grundbesitzer-Vereine e. V., Denkschrift vom 20. Oktober 1926.

2. Persönliche Enqueten des Autors.

3. Bankarchiv, Das, Berlin.
Bauamt und Gemeindebau, Ztschr., Hannover.
Baugewerkszeitung, Berlin.
Bauingenieur, Der, Berlin.
Bauwelt, Berlin.
Bauwirtschaft, Soziale, Berlin.
Bauzeitung, Deutsche, Berlin.
Bauzeitung, Die, Stuttgart.
Bauzeitung, Groß-Berliner, Berlin.
Berliner Wirtschaftsberichte.
Bodenreform, Die, Berlin.
Centralblatt für das Deutsche Reich.
Deutsche Volksstimme 1903. Berlin.
Deutsche Wirtschaftszeitung. Berlin.
Direktion der Discontogesellschaft: Veröffentlichungen zur Wirtschafslage, Berlin.
Finanzministerialblatt, Berlin.
Finanzwissenschaftliche Zeitfragen. Zeitschrift.
Gemeinde, Die, Halbmonatsschrift für sozialistische Arbeit in Stadt und Land.
Groß-Berlin, Statistische Monatsberichte.
Grundeigentum, Das.
Magazin der Wirtschaft.
Neubau, Der, Berlin.
Ostdeutsche Wirtschaftszeitung.
Reichsarbeitsblatt Berlin.
Ruhr- und Rhein-Wirtschaftszeitung, Essen.
Städtebau, Zeitschrift.
Steuer und Wirtschaft, Berlin.
Volkswirt, Der Deutsche, Berlin.
Volkswohlfahrt, Die, Berlin.
Wirtschaftliche Nachrichten für Rhein und Ruhr.
Wirtschaft und Statistik, Berlin.
Zeitschrift des preußischen statistischen Landesamtes.
Zeitschrift für das Bauwesen. Herausgeb. im Preußischen Finanzministerium, Berlin.
Zeitschrift für das Wohnungswesen.

4. Berliner Börsen-Kurier.
Berliner Börsen-Zeitung.
Berliner Lokal-Anzeiger.

Berliner Tageblatt.
Deutsche Allgemeine Zeitung.
Deutsche Bergwerks-Zeitung.
Frankfurter Zeitung.
Germania.
Grundbesitzer-Zeitung.
Grundstücks-Zeitung.
Hamburger Fremdenblatt.
Hamburger Korrespondenz.
Hamburger Nachrichten.
Industrie- und Handelszeitung.
Kölner Tageblatt.
Kölnische Volkszeitung.
Leipziger Volkszeitung.
Münchener Neueste Nachrichten.
Reichsanzeiger.
Rheinisch-Westfälische Zeitung.
Rote Fahne.
Vossische Zeitung.

Lebenslauf.

Am 10. September 1904 wurde ich als Sohn des Fabrikbesitzers Hermann Wülffing zu Elberfeld geboren, kam Ostern 1911 in die dritte Vorschulklasse des Städtischen Realgymnasiums zu Elberfeld und machte an derselben Anstalt nach zwölfjährigem Besuch Ostern 1923 das Abiturientenexamen unter Befreiung von der mündlichen Prüfung. Mit Beginn des Sommer-Semesters 1923 siedelte ich an die Universität Köln über, wo ich bei der Wirtschafts- und sozialwissenschaftlichen Fakultät inscribierte und bis Ende des Winter-Semesters 1924/1925 blieb. Ich hörte hier zumal die Vorlesungen der Herren Professoren: Eckert, Thieß und Prion. Seit dem Sommer-Semester 1925 studierte ich an der Friedrich-Wilhelms-Universität zu Berlin, wo ich hauptsächlich die Vorlesungen der Herren Professoren: Herkner, Bernhard, Sering und Aug. Müller hörte, an deren Uebungen ich auch teilnahm. Am 6. Mai 1927 bestand ich die Diplom-Prüfung für Volkswirte in Berlin. Im Sommer-Semester 1927 und Wintersemester 1927/1928 hörte ich weiter nationalökonomische und juristische Vorlesungen und nahm zumal an den Uebungen der Herren Professoren Herkner und Bernhard und Frau Dr. Leubuscher teil. Im Sommer-Semester 1928 und Winter-Semester 1928/1929 ließ ich mich wegen der Vorbereitung zum Examen beurlauben. Am 7. Dezember 1929 bestand ich auf Grund der vorliegenden Arbeit und des mündlichen Prüfungsergebnisses mit dem Prädikat „cum laude“ das Examen zum Dr. rer. pol. vor der Kommission der Philosophischen Fakultät der Friedrich-Wilhelms-Universität zu Berlin.